2009
Legislaţie practică la zi

Asociaţia de proprietari

GHID PRACTIC

LEGEA NR. 230/2007 - NORME
privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

LEGEA NR. 114/1996 - NORME
Legea locuinţei

LEGEA NR. 260/2008 - NORME
privind asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundaţiilor

FISCALITATE - CONTABILITATE

NICORA M. - MOROŞAN

ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI

GHID PRACTIC

- Procedura de constituire a asociaţiei de proprietari
- Preşedintele, comisia de cenzori, comitetul executiv
- Administratorul, răspunderea administratorului
- Preluarea asociaţiei de proprietari de către administrator
- Atestarea administratorului
- Penalizări în cadrul asociaţiei de proprietari
- Modalităţi de calcul a penalităţilor
- Debranşarea de la reţeaua de termoficare
- Lucrări care se pot executa cu/fără autorizaţie de construcţie
- Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane
- Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale
- Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

Editura Nicora- Moroşan

Editură acreditată CNCSIS – Consiliul Naţional al Cercetării Ştiinţifice din Învăţământul Superior

Descrierea CIP a Bibliotecii Naţionale a României
ROMÂNIA
[Legislaţie]
Asociaţia de proprietari – Bucureşti: Nicora M, 2009
ISBN 978-973-7642-41-7

061:351.778.5(498)(094)

Coordonatori: Vasile şi Raul MOROŞAN
Tehnoredactor: Gueş Maria
Coordonator juridic: Mircea Popescu

www.carteamea.ro

Tel/Fax: 3.17.79.4 / 031.402.70.70
0723.889.627

CUPRINS

PARTEA I
GHID PRACTIC

ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI PE ÎNŢELESUL TUTUROR

PROCEDURA DE CONSTITUIRE A ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

ÎNFIINŢAREA ŞI ÎNREGISTRAREA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Asociaţia de proprietari este forma de asociere autonomă, de organizare şi de reprezentare a intereselor comune a majorităţii proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înfiinţată în condiţiile prevăzute de lege.

Asociaţia de proprietari are drept scop administrarea şi gestionarea proprietăţii comune care, pe lângă drepturi, impune obligaţii pentru toţi proprietarii.

Asociaţia de proprietari se înfiinţează prin acordul scris a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din cadrul aceluiaşi condominiu cu cel puţin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conţine, în mod obligatoriu, următoarele: numele şi prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria şi numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinţei de asociere şi semnătura.

În clădirile de locuinţe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociaţii de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condiţiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează şi raporturile cu celelalte asociaţii de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor şi repartizarea cheltuielilor comune, precum şi la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită

avizul furnizorilor de servicii implicaţi cu privire la posibilităţile tehnice de furnizare independentă a utilităţilor pe tronsoane sau pe scări, precum şi pentru realizarea branşamentelor.

Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înfiinţarea asociaţiei de proprietari sau la transformarea asociaţiei de locatari în asociaţie de proprietari. Totodată, vor hotărî şi cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere şi a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora şi la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un **proces-verbal** care se semnează de toţi cei prezenţi.

Cu cel puţin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afişare într-un loc vizibil la intrarea în bloc.

Adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

Acordul privind înfiinţarea asociaţiei de proprietari se obţine cu votul a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor şi ai spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puţin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puţin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. **După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiţia exprimării voinţei de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.**

În adunarea generală de constituire se prezintă şi se adoptă statutul asociaţiei de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcţionare ale asociaţiei de proprietari;
- scopul şi obiectul de activitate ale asociaţiei de proprietari;
- mijloacele materiale şi băneşti de care poate dispune asociaţia de proprietari; structura veniturilor şi a cheltuielilor;
- membrii asociaţiei de proprietari, drepturile şi obligaţiile acestora;
- structura organizatorică, modul de funcţionare, managementul asociaţiei de proprietari;

- repartizarea cheltuielilor asociaţiei de proprietari;
- condiţiile în care se dizolvă asociaţia de proprietari;
- dispoziţii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relaţiile contractuale, penalizările, cazurile de urgenţă în care se permite accesul în apartament sau în spaţiul său al unui delegat al asociaţiei.
- posibilitatea asigurării, după caz, a unui spaţiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfăşura serviciul de administrare şi în care pot fi păstrate în siguranţă documentele asociaţiei.

Acordul proprietarilor privind constituirea asociaţiei de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toţi proprietarii care şi-au dat consimţământul.

Procesul–verbal trebuie semnat în cel mult 30 de zile de la data adunării generale și de către cei care au absentat.

Cererea pentru dobândirea personalităţii juridice a asociaţiei de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere şi procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun şi se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

Statutul şi acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

Acordul de asociere trebuie să conţină:
- adresa şi individualizarea proprietăţii individuale, potrivit actului de proprietate;
- numele şi prenumele tuturor proprietarilor;
- descrierea proprietăţii, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, suprafaţa terenului aferent clădirii;
- enumerarea şi descrierea părţilor aflate în proprietate comună;
- cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

Asociaţia de proprietari dobândeşte personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către preşedintele judecătoriei în a cărei circumscripţie teritorială se află clădirea.

Încheierea se dă fără citarea părţilor şi este executorie.

Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părţilor.

După înfiinţarea asociaţiei de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau

orice alt document legal acordat la înfiinţare şi prin codul de identificare fiscală al asociaţiei. Actele care emană de la asociaţiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

COMANDAREA ŞTAMPILELOR

Ştampila se poate comanda la orice agent economic de profil de către persoana delegată de asociaţia de proprietari, în prima adunare generală de organizare.

Pentru comandarea ştampilei sunt necesare, de regulă, următoarele acte:

- copie legalizată de pe statutul asociaţiei de proprietari;
- copie legalizată de pe acordul de asociere;
- copie legalizată de încheiere judecătorească de constituire a asociaţiei de proprietari.

DESCHIDEREA CONTULUI LA O SOCIETATE BANCARĂ

Asociaţia de proprietari îşi poate alege societatea bancară la care doreşte să-şi deschidă cont. Aceasta poate fi C.E.C. sau orice societate bancară cu capital de stat sau privat din România.

Pentru deschiderea contului la societatea bancară sunt necesare, de regulă, următoarele acte:

- copie legalizată de pe statutul asociaţiei de proprietari;
- copie legalizată de pe acordul de asociere;
- codul fiscal;
- copie legalizată de pe încheierea judecătorească de constituire a asociaţiei de proprietari;
- formular pentru specimen de semnătură, care se completează la societatea bancară şi suma pe care asociaţia de proprietari doreşte să o depună, reprezentând capitalul social.

Deschiderea contului la societatea bancară se face de către preşedintele asociaţiei de proprietari împreună cu contabilul acesteia.

AVANTAJELE ÎNFIINŢĂRII ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Asociaţia de proprietari este forma juridică de organizare şi de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui imobil.

* Calitatea de persoană juridică cu drepturi depline în faţa oricărei instituţii publice de stat sau private;

* Scutire la plata T.V.A. pentru activităţile desfăşurate de asociaţia de proprietari;

* Scutire la plata taxei judiciare de timbru pentru acţiunile în instanţă împotriva restanţierilor;

* Scutire la plata taxei judiciare de timbru pentru acţiunile în instanţă împotriva furnizorilor de servicii publice (RADET, APA NOVA, etc.) privind respectarea drepturilor consumatorilor;

* Privilegiu imobiliar asupra bunurilor mobile şi imobile ale restanţierilor, la judecătorie, astfel încât la data vânzarii apartamentelor/spaţiilor această operaţiune să nu se poata face decât după achitarea datoriilor către asociaţie;

* Aplicarea unui sistem propriu de penalizări, aducător de venituri, compensatoare pierderilor, pentru asociaţie;

* Eliminarea fraudelor financiar-contabile şi a muncii la "negru";

* Posibilitatea retribuirii tuturor celor care se implică în activităţi practice sau cu răspundere în cadrul asociaţiei;

* Posibilitatea contorizării individuale a consumurilor de apă, gaze etc.;

* Posibilitatea concesionării/închirierii spaţiilor verzi din jurul clădirii, închirierea spaţiilor comune, amplasarea reclamelor, antenelor.

Proprietarii care îşi înstrăinează apartamentele sau spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă sunt obligaţi ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari.

Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverinţă din partea sociaţiei de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, eliberată în original sub semnătura preşedintelui şi a administratorului asociaţiei de proprietari, cu precizarea numelui şi prenumelui acestora, şi cu ştampila asociaţiei de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligaţii sunt nule de drept.

În cazul existenţei unor datorii către asociaţia de proprietari, înstrăinarea proprietăţii se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

CONSTITUIREA DE ASOCIAŢII DE PROPRIETARI PE TRONSOANE SAU SCĂRI

În clădirile de locuinţe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociaţii de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condiţiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

Dacă este cazul, asociaţiile de proprietari înfiinţate pe scări sau tronsoane de clădire îşi reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

CERERE DE SEPARARE PE SCĂRI

Către Regia Autonomă de Distribuţie a Energiei Termice Bucureşti
Domnule Director,

Întrucât majoritatea proprietarilor de la adresa: str.________________,nr. ___, bl. _____, sc. ___, sector __, Bucureşti am hotărât **separarea pe scări** şi înfiinţarea Asociaţiei de Proprietari bl. _____, sc. ___, vă rugăm să ne precizaţi dacă există posibilităţi tehnice de branşare separată (închidere, deschidere, contract separat) pentru scara ___, pentru a putea dobândi personalitate juridică.

De asemenea vă rugăm să ne precizaţi ce condiţii trebuie să îndeplinim, ca Asociaţie de Proprietari nou creată pe scări, prin transformarea Asociaţiei de Locatari bl. _____ până la branşarea separată a fiecăreia dintre noi (contracte noi), şi alte formalităţi în scopul emiterii în continuare a facturii pe branşamentul existent.

Data
Semnătura/ ştampila

ORGANIZAREA ŞI FUNCŢIONAREA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

La adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenţi un comitet executiv, format din preşedintele asociaţiei de proprietari şi un cenzor sau o comisie de cenzori, şi vor hotărî numărul membrilor acestora şi durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociaţiei de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociaţiei de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenţie de prestări de servicii.

Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puţin studii medii şi pot depune, dacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari hotărăşte astfel, într-un cont bancar al asociaţiei de proprietari, o garanţie suficientă şi îndestulătoare, pe baza unui contract de garanţie încheiat în acest sens. Cuantumul garanţiei nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociaţiei.

Preşedintele asociaţiei de proprietari este fie candidatul care va obţine cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului

executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voinţa sa şi a majorităţii proprietarilor din cadrul adunării generale. Preşedintele, în situaţii deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreşedinte căruia îi poate delega atribuţiile sale.

Deponentul garanţiei menţionate la art. 21 alin. (2) al Legii 230/2007 nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanţie şi nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii: aprobarea descărcării de gestiune privind exerciţiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociaţiei de proprietari, precum şi încetarea efectelor delegaţiei menţionate la art. 21.

În cazul în care se constată de către reprezentanţii asociaţiei de proprietari sau de către proprietarii înşişi minusuri în gestiune, asociaţia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menţionat la art. 21 alin. (2) al Legii nr.230/2007, cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimţământul deponentului garanţiei.

După adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari va avea loc cel puţin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociaţiei. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puţin unei adunări generale a proprietarilor aparţine membrilor comitetului executiv, inclusiv preşedintelui asociaţiei de proprietari.

Adunarea generală este alcătuită din toţi proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari.

Adunarea generală ordinară se convoacă fie de preşedintele asociaţiei de proprietari, fie de comitetul executiv.

Pentru situaţii speciale sau de maximă urgenţă, adunările generale extraordinare ale asociaţiei pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puţin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

Proprietarii trebuie anunţaţi, prin afişare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociaţiei de proprietari, cu cel puţin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunţată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenţi personal sau prin reprezentant legal.

Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată şi reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă şi modifică bugetele de venituri şi cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv reprezentat de preşedintele asociaţiei de proprietari pentru angajarea şi eliberarea din funcţie a persoanei care ocupă funcţia de administrator imobile sau a altor angajaţi ori prestatori, în scopul administrării şi bunei funcţionări a clădirii;

e) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociaţi.

Asociaţia de proprietari poate intermedia servicii între furnizori şi proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilităţi, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile şi obligaţiile cu privire la serviciul furnizat aparţin, pe de o parte, furnizorului şi de cealaltă parte, proprietarului.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilităţi, furnizorul serviciului va acţiona împotriva proprietarilor restanţieri.

Serviciul de intermediere din partea asociaţiei de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea şi plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înştiinţarea furnizorului cu privire la debitori.

Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuţiilor ce îi revin şi adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizaţiilor, remuneraţiilor şi al eventualelor premieri care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenţii civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce priveşte activitatea de administrare şi întreţinere a clădirii, a părţilor comune de construcţii/a instalaţiilor, precum şi pentru alte activităţi conforme cu scopul asociaţiei de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalaţii etc. Angajarea personalului necesar asociaţiei de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de preşedinte, în conformitate cu prevederile legislaţiei specifice în vigoare.

Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi băneşti membrilor asociaţiei de proprietari care desfăşoară activităţi lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

Comitetul executiv preia toate obligaţiile şi răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme

metodologice pe perioada cât asociaţia nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în faţa legii şi a proprietarilor, pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Comitetul executiv, reprezentat de preşedintele asociaţiei de proprietari, are următoarele atribuţii:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale şi urmăreşte respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere ale asociaţiei de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale şi pentru respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere, precum şi alte decizii ce privesc activitatea din asociaţia de proprietari;

c) întocmeşte proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli şi pregăteşte desfăşurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreţinerea, repararea, înlocuirea şi modificarea părţilor proprietăţii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietăţii comune;

e) întocmeşte sau propune planuri de măsuri şi activităţi şi urmăreşte realizarea lor;

f) supraveghează desfăşurarea tuturor activităţilor din cadrul asociaţiei de proprietari, în mod special situaţia încasărilor şi plăţilor lunare;

g) pentru scopul şi activităţile asociaţiei de proprietari, angajează şi demite, încheie şi reziliază contracte;

h) îşi asumă obligaţii, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) iniţiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabileşte sistemul propriu de penalizări ale asociaţiei de proprietari pentru restanţele afişate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociaţiei de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărţii tehnice a construcţiei;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcţiei, pe toată durata de existenţă a acesteia;

n) gestionează situaţiile excepţionale şi de criză;

o) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuţie la plata cheltuielilor asociaţiei de proprietari, conform hotărârii adunării generale;

r) stabileşte cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire şi pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabileşte perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriaşii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană şi care trebuie să fie de cel puţin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;

s) analizează problemele ridicate de membrii asociaţiei de proprietari şi ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

ş) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparaţii la părţile comune, urmând ca sumele aferente reparaţiilor respective să fie suportate de toţi proprietarii, proporţional cu cota indiviză.

Şedinţele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenţi. Şedinţele comitetului executiv pot fi convocate de preşedintele asociaţiei de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în derularea contractelor şi îşi asumă obligaţii în numele acesteia. El reprezintă asociaţia de proprietari în relaţiile cu terţii, inclusiv în acţiunile iniţiate de asociaţie împotriva unui proprietar care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în procesele iniţiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

Preşedintele asociaţiei de proprietari supraveghează şi urmăreşte aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului şi acordului de asociere, precum şi aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcţie de situaţie, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile şi deciziile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale şi statutare.

Preşedintele asociaţiei de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în faţa legii şi a proprietarilor pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociaţiei de proprietari are, în principal, următoarele atribuţii:

a) verifică legalitatea actelor şi documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor şi regulamentelor;

b) verifică execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli;

c) verifică gestiunea financiar-contabilă;

d) cel puţin o dată pe an, întocmeşte şi prezintă adunării generale rapoarte asupra activităţii sale şi asupra gestiunii asociaţiei de proprietari, propunând măsuri.

Cenzorul sau cenzorii aleşi ai asociaţiei de proprietari pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociaţiei de proprietari răspund personal sau în solidar, în faţa legii şi a proprietarilor, pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Administrarea, întreţinerea, investiţiile şi reparaţiile asupra proprietăţii comune sunt în sarcina asociaţiei de proprietari.

Asociaţia de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate şi autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreţinerii, investiţiilor şi reparaţiilor asupra proprietăţii comune.

DUPĂ ORGANIZAREA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI, SE MAI POT ÎNSCRIE NOI MEMBRII?

Un proprietar se poate înscrie în asociaţia de proprietari şi ulterior după constituirea şi organizarea acesteia, cu o cerere adresată preşedintelui asociaţiei, având aceleaşi drepturi ca şi ceilalţi membrii.

CHIRIAŞI FAC PARTE DIN ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI?

Conform Legii nr. 230/2007 proprietarul poate să-şi închirieze proprietatea fără a fi afectate exercitarea drepturilor şi îndeplinirea responsabilităţilor legate de asociaţia de proprietari.

Chiriaşul nu poate face parte din asociaţia de proprietari şi nu are nici un fel de drepturi în cadrul ei.

Dacă chiriaşul are mandat din partea proprietarului poate participa şi vota în numele proprietarului.

ATRIBUŢIILE PREŞEDINTELUI

Preşedintele asociaţiei de proprietari este fie candidatul care va obţine cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voinţa sa şi a majorităţii proprietarilor din cadrul adunării generale. Preşedintele, în situaţii deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreşedinte căruia îi poate delega atribuţiile sale.

Preşedintele asociaţiei de proprietari este fie candidatul care a obţinut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voinţa sa şi a majorităţii proprietarilor în cadrul adunării generale.

Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în derularea contractelor angajate de aceasta şi îşi asumă obligaţii în numele acesteia.

Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în relaţiile cu terţii, inclusiv în acţiunile iniţiate de asociaţie împotriva unui proprietar care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în procesele iniţiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

Preşedintele asociaţiei de proprietari urmăreşte îndeplinirea obligaţiilor cetăţeneşti ce revin proprietarilor şi punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.

Preşedintele asociaţiei de proprietari păstrează şi urmăreşte ţinerea la zi a cărţii tehnice a construcţiei, precum şi a celorlalte documente privitoare la activitatea asociaţiei de proprietari.

Ştampila asociaţiei de proprietari se păstrează şi se foloseşte numai de către preşedinte sau de vicepreşedinte.

În cazul în care preşedintele se află în imposibilitatea de a-şi exercita atribuţiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreşedinte, numit de preşedintele asociaţiei de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou preşedinte.

Preşedintele asociaţiei de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri şi cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

Preşedintele asociaţiei de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în faţa legii şi a proprietarilor pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

COMISIA DE CENZORI

Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puţin studii medii şi pot depune, dacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari hotărăşte astfel, într-un cont bancar al asociaţiei de proprietari, o garanţie suficientă şi îndestulătoare, pe baza unui contract de garanţie încheiat în acest sens. Cuantumul garanţiei nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociaţiei. Deponentul garanţiei menţionate nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanţie şi nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii: aprobarea descărcării de gestiune privind exerciţiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociaţiei de proprietari, precum şi încetarea efectelor delegaţiei menţionate mai sus.

Cenzorul sau comisia de cenzori urmăreşte şi asigură respectarea legalităţii în administrarea bunurilor materiale şi a fondurilor financiare ale asociaţiei de proprietari.

Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puţin studii medii.

Dacă dintre membrii asociaţiei de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociaţiei de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenţie de prestări de servicii.

Cenzorii aleşi ai asociaţiei de proprietari pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

Cenzorul angajat sau contractat din afara asociaţiei de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociaţiei de proprietari răspund, personal sau solidar, în faţa legii şi a proprietarilor pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociaţiei de proprietari are, în principal, următoarele atribuţii:



a) verifică legalitatea actelor şi documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor şi a regulamentelor;

b) verifică execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli;

c) verifică gestiunea financiar-contabilă;

d) cel puţin o dată pe an, întocmeşte şi prezintă adunării generale rapoarte asupra activităţii sale şi asupra gestiunii asociaţiei de proprietari, propunând măsuri.

COMITETUL EXECUTIV

După adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari va avea loc cel puţin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociaţiei. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puţin unei adunări generale a proprietarilor aparţine membrilor comitetului executiv, inclusiv preşedintelui asociaţiei de proprietari.

Adunarea generală este alcătuită din toţi proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari.

Adunarea generală ordinară se convoacă fie de preşedintele asociaţiei de proprietari, fie de comitetul executiv.

Pentru situaţii speciale sau de maximă urgenţă, adunările generale extraordinare ale asociaţiei pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puţin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

Proprietarii trebuie anunţaţi, prin afişare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociaţiei de proprietari, cu cel puţin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunţată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Comitetul executiv, reprezentat de preşedintele asociaţiei de proprietari, are următoarele atribuţii:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale şi urmăreşte respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere ale asociaţiei de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale şi pentru respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere, precum şi alte decizii ce privesc activitatea din asociaţia de proprietari;

c) întocmeşte proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli şi pregăteşte desfăşurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreţinerea, repararea, înlocuirea şi modificarea părţilor proprietăţii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietăţii comune;

e) întocmeşte sau propune planuri de măsuri şi activităţi şi urmăreşte realizarea lor;

f) supraveghează desfăşurarea tuturor activităţilor din cadrul asociaţiei de proprietari, în mod special situaţia încasărilor şi plăţilor lunare;

g) pentru scopul şi activităţile asociaţiei de proprietari, angajează şi demite, încheie şi reziliază contracte;

h) îşi asumă obligaţii, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) iniţiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabileşte sistemul propriu de penalizări ale asociaţiei de proprietari pentru restanţele afişate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociaţiei de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărţii tehnice a construcţiei;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcţiei, pe toată durata de existenţă a acesteia;

n) gestionează situaţiile excepţionale şi de criză;

o) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

Şedinţele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenţi. Şedinţele comitetului executiv pot fi convocate de preşedintele asociaţiei de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizaţiilor şi al eventualelor premieri care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum şi asupra valorii şi a modalităţilor de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea, comitetul executiv decide şi asupra acordării unor drepturi băneşti membrilor asociaţiei de proprietari care desfăşoară activităţi lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei de proprietari, răspund personal

sau în solidar, după caz, în faţa legii şi a proprietarilor pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Anul fiscal al asociaţiei de proprietari este anul calendaristic.

Înainte de începutul următorului an fiscal şi pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti şi va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri şi cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării şi funcţionării acesteia.

Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari au obligaţia să aprobe şi un fond de reparaţii anual, necesar pentru repararea şi îmbunătăţirea proprietăţii comune. Comitetul executiv va pregăti şi va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranşe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari. Plăţile pentru repararea şi îmbunătăţirea proprietăţii comune se vor face din fondul de reparaţii. Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari pot aproba şi alte fonduri cu caracter special.

Asociaţia de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condiţiile legii.

ADMINISTRATORUL

Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorităţii administraţiei publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

Atestatul are drept scop certificarea calităţilor profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociaţiile de proprietari.

Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judeţene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, exercită controlul asupra activităţii financiar-contabile din cadrul asociaţiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociaţiei de proprietari. Administrarea, întreţinerea, investiţiile şi reparaţiile asupra proprietăţii comune sunt în sarcina asociaţiei de proprietari.

Pentru a fi autorizate de către autorităţile administraţiei publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociaţiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;

b) să aibă angajate persoane atestate în condiţiile prezentelor norme metodologice;

c) să dovedească că au bonitate financiară.

Asociaţia de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate şi autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreţinerii, investiţiilor şi reparaţiilor asupra proprietăţii comune.

Pentru activitatea de administrare care include activităţi de administrare tehnică, de contabilitate şi casierie, asociaţia de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate şi autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociaţiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) şi ale art. 22 ale Legii nr. 230/2007.

Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

Candidaţii pentru funcţia de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociaţiei de proprietari documentele solicitate, garanţiile profesionale şi materiale prevăzute de lege şi trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

Administratorii trebuie să prezinte garanţii morale, materiale şi profesionale acceptate de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizaţiilor şi al eventualelor premieri care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum şi asupra valorii şi a modalităţilor de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea, comitetul executiv decide şi asupra acordării unor drepturi băneşti membrilor asociaţiei de proprietari care desfăşoară activităţi lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

a) prestarea serviciilor conform atribuţiilor, obligaţiilor şi responsabilităţilor atribuite de comitetul executiv, în condiţiile legislaţiei în vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale şi a fondurilor băneşti, dacă nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalităţilor necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea şi întreţinerea clădirii, derularea şi urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoaşterii şi respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligaţiilor cetăţeneşti ce revin proprietarilor în raport cu autorităţile publice. Obligaţiile cetăţeneşti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;

f) îndeplinirea oricăror alte obligaţii expres prevăzute de lege, precum şi a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociaţia de proprietari.

Contabilul răspunde de organizarea şi conducerea contabilităţii, în condiţiile legii. La asociaţiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilităţii în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula şi funcţia de contabil.

Administratorul care îndeplineşte şi funcţia de contabil în partidă simplă are obligaţia să întocmească şi să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidenţa fondului de reparaţii, registrul pentru evidenţa fondului de rulment, registrul pentru evidenţa sumelor speciale, registrul pentru evidenţa fondului de penalizări, precum şi alte formulare specifice activităţii de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei şi finanţelor.

În situaţia în care asociaţia de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operaţiunilor de încasări şi plăţi în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operaţiunilor de casă. La asociaţiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilităţii în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula şi funcţia de casier. Pentru încasările în numerar, asociaţia de proprietari are obligaţia să emită chitanţe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanţa în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa şi codul de înregistrare fiscală ale asociaţiei de proprietari pentru care se emite chitanţa.

Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ţinând seama de preţ, durată de execuţie şi calitate, supune spre analiză, selecţie de oferte şi aprobare comitetului executiv al asociaţiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerinţele, în vederea executării lucrărilor, conform legislaţiei în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

Pentru protejarea intereselor proprietarilor şi ale asociaţiei de proprietari împotriva riscurilor aferente activităţii de administrare într-un

condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia poliţe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înşelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-ştiinţă. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia poliţe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune.

Asociaţia de proprietari are obligaţia să ia măsuri cu privire la îmbunătăţirea confortului termic al clădirii.

Modificările constructive şi utilizarea în alte scopuri a unor părţi sau elemente de construcţie ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereţi, suspendarea de stâlpi, pereţi, scări interioare şi altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectaţi şi, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituţii de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum şi cu autorizaţia pentru executarea de lucrări, eliberate în condiţiile legii.

Schimbarea destinaţiei locuinţelor, precum şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă faţă de destinaţa iniţială, conform proiectului iniţial al clădirii cu locuinţe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv şi cu acceptul proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează, pe plan orizontal şi vertical, spaţiul supus schimbării.

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreţinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea şi modernizarea proprietăţii comune, asociaţia de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor şi cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociaţia de proprietari, în numele proprietarilor asociaţi, poate încheia poliţe de asigurare.

PRELUAREA ADMINISTRAŢIEI ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI DE CĂTRE ADMINISTRATOR

Preluarea administraţiei asociaţiei de proprietari de către noul administrator este asemănătoare cu preluarea unei gestiuni, din această cauză trebuie tratată cu mare atenţie întrucât eventualele greşeli sau abordarea cu uşurinţă pot avea consecinţe pecuniare sau chiar penale.



condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia poliţe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înşelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-ştiinţă. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia poliţe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune.

Asociaţia de proprietari are obligaţia să ia măsuri cu privire la îmbunătăţirea confortului termic al clădirii.

Modificările constructive şi utilizarea în alte scopuri a unor părţi sau elemente de construcţie ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereţi, suspendarea de stâlpi, pereţi, scări interioare şi altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectaţi şi, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituţii de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum şi cu autorizaţia pentru executarea de lucrări, eliberate în condiţiile legii.

Schimbarea destinaţiei locuinţelor, precum şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă faţă de destinaţa iniţială, conform proiectului iniţial al clădirii cu locuinţe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv şi cu acceptul proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează, pe plan orizontal şi vertical, spaţiul supus schimbării.

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreţinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea şi modernizarea proprietăţii comune, asociaţia de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor şi cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociaţia de proprietari, în numele proprietarilor asociaţi, poate încheia poliţe de asigurare.

PRELUAREA ADMINISTRAŢIEI ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI DE CĂTRE ADMINISTRATOR

Preluarea administraţiei asociaţiei de proprietari de către noul administrator este asemănătoare cu preluarea unei gestiuni, din această cauză trebuie tratată cu mare atenţie întrucât eventualele greşeli sau abordarea cu uşurinţă pot avea consecinţe pecuniare sau chiar penale.

La preluarea administraţiei unei asociaţii de proprietari este recomandabil a se întocmi un proces-verbal de predare-primire, în trei exemplare:

1 - pentru arhiva asociaţiei de proprietari (care se recomandă a fi păstrată de preşedintele asociaţiei, întrucât acesta reprezintă din punct de vedere juridic asociaţia);

2 - pentru administratorul care predă;

3 - pentru administratorul care preia.

În procesul-verbal se vor consemna predarea şi respectiv primirea următoarele valori şi documente:

- soldul în casă;
- soldul contului disponibil menţionându-se societatea bancară sau unitatea C.E.C.;
- soldurile fondurilor de rulment, de reparaţii, special constituite;
- situaţia sumelor neachitate către furnizori;
- contribuţiile restante la fondurile de rulment, de reparaţii, la cele special constituite;
- evidenţa fondurilor de rulment, de reparaţii, special constituite ;
- evidenţa garanţiilor existente la furnizori;
- situaţia debitorilor, alţii decât membrii asociaţiei de locatari;
- situaţia creditorilor;
- situaţia lucrărilor de reparaţii sau/şi întreţinere aflate în execuţie (stadiul plăţilor, stadiul fizic al lucrărilor...);
- ultima listă a cotelor de întreţinere afişată, inclusiv situaţia încasărilor;
- se va menţiona seria, nr., data şi valoarea ultimei chitanţe emise de vechiul administrator;
- se vor menţiona seria şi nr. carnetelor de chitanţe achiziţionate de la distribuitorii autorizaţi necompletate;
- nr. de dosare cu documente primare luate în primire, specificându-se pe scurt la fiecare dosar: nr. de file, perioada (de la data de zz.ll.aa la data de zz.ll.aa) şi ce conţine (chitanţe, facturi, liste de întreţinere, cereri de scoatere de la întreţinere, state de plata, extrase de cont,...)
- registrele predate specificându-se pe scurt denumirea acestora, nr. de file, perioada (de la data de zz.ll.aa la data de zz.ll.aa);
- ştampilele predate (pe procesul verbal de predare primire în dreptul denumirii ştampilei se va aplica impresiunea acesteia pe toate cele trei exemplare);
- mijloacele materiale şi mijloacele fixe din inventar (acolo unde este cazul), specificându-se starea de uzură.

Ca anexă la procesul verbal de predare-primire se va întocmi situaţia soldurilor elementelor de activ şi pasiv care trebuie să fie în concordanţă cu datele menţionate în procesul verbal.

REGISTRELE FINANCIAR-CONTABILE OBLIGATORII A UNEI ASOCIAŢII DE PROPRIETARI

- registrul jurnal,
- registrul inventar,
- registrul de casă,
- registrul pentru evidenţa fondului de rulment,
- registrul pentru evidenţa fondului de reparaţii,
- registrul pentru evidenţa sumelor speciale.

ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR CU FURNIZORII DE UTILITĂŢI EDILITAR-GOSPODĂREŞTI

Utilităţile edilitar-gospodăreşti sunt:
- apă-canal;
- termoficare;
- gaze;
- electricitate;
- salubritate;
- ascensor;
- servicii interfon.

La încheierea contractelor sunt necesare următoarele documente:

- copie de pe încheierea judecătorească de constituire a asociaţiei de proprietari;
- copie de pe documentul de confirmare a codului fiscal şi numărul contului din societatea bancară;
- contractul-tip al agentului economic prestator de servicii;

Contractul-tip al agentului economic furnizor se poate completa cu obiecţii la contract, acceptate de ambele părţi.

Asociaţia de proprietari poate intermedia servicii între furnizori şi proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilităţi, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile şi obligaţiile cu privire la serviciul furnizat aparţin, pe de o parte, furnizorului şi de cealaltă parte, proprietarului.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilităţi, furnizorul serviciului va acţiona împotriva proprietarilor restanţieri.

Serviciul de intermediere din partea asociaţiei de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea şi plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înştiinţarea furnizorului cu privire la debitori

ÎNCHIRIEREA SPAŢIILOR COMUNE

Dacă un spaţiu aparţinând părţilor comune (de exemplu o cameră de la parter) este închiriat de asociaţie unui terţ ori s-a permis contra unei anumite sume de bani amplasarea unui panou publicitar sau a unei antene pentru telefonia mobilă pe terasa aferent din scări, proprietarii apartamentelor din întregul bloc sunt îndreptăţiţi, în baza dreptului lor de proprietate indiviză asupra părţilor comune din întregul condominiu, să beneficieze de veniturile astfel obţinute. Dacă scara respectivă are o asociaţie de proprietari constituită separat, aceasta ar fi singura beneficiară a veniturilor obţinute.

Pe de altă parte, deşi proprietatea comună aferentă unei scări este delimitată, menţinerea în stare normală de funcţionare şi întreţinerea părţilor comune poate avea implicaţii, faţă de specificul construcţiei şi asupra restului imobilului, iar unele instalaţii pot continua să rămână înexploatare comună, fiind necesar a se stabilii de către proprietari drepturile şi obligaţiile ce vor continua să rămână comune.

Veniturile obţinute din exploatarea proprietăţii comune aparţin asociaţiei de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociaţiei de proprietari pentru reparaţii şi investiţii cu privire la proprietatea comună şi nu se plătesc proprietarilor.

DREPTURILE PROPRIETARILOR

Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să îşi înscrie candidatura, să candideze, să aleagă şi să fie aleşi în structura organizatorică a asociaţiei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exerciţiu.

Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce ţin de activitatea asociaţiei şi au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări proprietăţii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăţi individuale.

Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinaţia proprietăţii comune fără a obţine mai întâi acceptul din partea asociaţiei de proprietari.

Zidurile dintre apartamentele sau spaţiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii şi din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spaţiilor respective, pe baza

autorizaţiei de modificare a construcţiei, eliberată de autoritatea publică locală şi cu înştiinţarea asociaţiei. Zidurile dintre apartamente sau spaţii şi proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorităţii proprietarilor şi a autorizaţiei de modificare a construcţiei, eliberată de autoritatea publică locală.

Veniturile obţinute din exploatarea proprietăţii comune aparţin asociaţiei de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociaţiei de proprietari pentru reparaţii şi investiţii cu privire la proprietatea comună şi nu se plătesc proprietarilor.

Proprietarii, membri ai asociației, au dreptul să primească explicaţii cu privire la calculul cotei de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari şi, eventual, să o conteste la preşedintele asociaţiei de proprietari, în termen de 10 zile de la afişarea listei de plată. Preşedintele asociaţiei de proprietari este obligat să răspundă la contestaţie în termen de 7 zile.

Proprietarii au dreptul să îşi închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor şi îndeplinirea responsabilităţilor legate de asociaţia de proprietari.

Proprietarii au dreptul să folosească părţile comune de construcţii şi instalaţii ale condominiului conform destinaţiei pentru care au fost construite.

Proprietarii trebuie anunţaţi, prin afişare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociaţiei de proprietari, cu cel puţin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunţată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociaţiei de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiţii pentru consolidare, reabilitare şi modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă şi semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

d) un membru al asociaţiei de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulţi membri absenţi, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

e) în cazul unui vot paritar, votul preşedintelui asociaţiei de proprietari este decisiv.

Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorităţii membrilor asociaţiei de proprietari prezenţi la adunarea generală convocată

sau reconvocată, după caz. În statutul propriu al asociaţiei de proprietari pot fi prevăzute şi alte condiţii, dar nu mai puţin de jumătate plus unu din voturile celor prezenţi la adunarea generală convocată sau reconvocată.

Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociaţiei de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceştia pot ataca în justiţie respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acţionarea în justiţie nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanţa dispune suspendarea acesteia

Proprietarii de animale de companie nu sunt obligaţi să plătească nici o taxă suplimentară către asociaţia de proprietari a imobilului respectiv conform legislaţiei în vigoare.

Nici un proprietar nu poate fi obligat să se înscrie în asociaţie, aceasta fiind un drept al său şi nu o obligaţie.

OBLIGAŢIILE PROPRIETARILOR

Proprietarul este obligat să menţină proprietatea sa individuală, apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalţi proprietari din condominiu.

Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spaţiul său al unui delegat al asociaţiei, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spaţiu. Fac excepţie cazurile de urgenţă, când accesul se poate face fără preaviz.

Proprietarul este obligat

- să ia măsuri, în cadrul asociaţiei, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum şi pentru creşterea performanţei energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, şi să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervenţiilor, se va avea în vedere menţinerea aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligaţia de a lua de urgenţă măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparaţii, intervenţii etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;
- să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparaţii, dacă ei sau alte persoane care acţionează în numele lor au

provocat daune oricărei părţi din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spaţiu;

- la înstrăinarea proprietăţii, să transmită toate obligaţiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociaţia de proprietari existente la data tranzacţiei, precum şi orice alte informaţii relevante sau având consecinţe asupra drepturilor şi obligaţiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;
- la dobândirea proprietăţii, să depună în copie, la asociaţie, actul de proprietate;
- să modifice instalaţiile de distribuţie a utilităţilor în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condiţiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilităţii, în care se arată efectele modificării instalaţiei respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice şi a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menţionat;
- nu pot ocupa funcţii în comitetul executiv şi în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

Toţi proprietarii au obligaţia să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuţie ce le revine la cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociaţia de proprietari.

MODIFICĂRI ŞI ÎMBUNĂTĂŢIRI ADUSE PROPRIETĂŢII INDIVIDUALE

Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări apartamentului său, cu condiţia de a nu pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor apartamente, de a nu afecta proprietatea comună şi de a nu schimba aspectul acesteia.

Modificările constructive, schimbarea aspectului proprietăţii comune sau utilizarea în alte scopuri a unor părţi sau elemente de construcţie cum ar fi: ancorarea unor reclame pe pereţi, suspendarea acestora pe stâlpi, pereţi, scări interioare.

Orice modificare a proprietăţii individuale se va aduce la cunoştinţa asociaţiei pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcţiei, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepţie şi a schiţelor.

Acestea se vor putea face de către proprietari numai pe baza hotărârii adunării generale şi cu acordul proprietarilor direct afectaţi.

Zidurile dintre apartamentele alăturate şi care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii apartamentelor respective şi cu înştiinţarea asociaţiei de proprietari.

Zidurile dintre apartamente şi proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere, urmând procedura privitoare la modificarea actelor constructive, şi numai cu acordul expres al proprietarilor direct afectaţi.

Executarea lucrărilor de construcţii care afectează structura de rezistenţă a imobilului se poate face doar cu respectarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi cu obţinerea certificatului de urbanism de la organele de specialitate.

LUCRĂRI CARE SE POT EXECUTA FĂRĂ AUTORIZAŢIE DE CONSTRUCŢIE

Se pot executa fără autorizaţie de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistenţă, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor sau aspectul arhitectural al acestora:

a) reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate;

b) reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei, inclusiv în situaţia în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepţia clădirilor declarate monumente istorice, în condiţiile legii;".

c) reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli şi vopsitorii interioare;

e) zugrăveli şi vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi culorile clădirilor;

f) reparaţii la instalaţiile interioare, la branşamentele şi racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii, montarea sistemelor locale de încălzire şi de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum şi montarea aparatelor individuale de climatizare şi/sau de contorizare a consumurilor de utilităţi;

g) reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;

h) reparaţii şi înlocuiri la finisaje interioare şi exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea -, la trotuare, la ziduri de sprijin şi la scări de acces, fără modificarea calităţii şi a aspectului elementelor constructive;

i) lucrări de întreţinere la căile de comunicaţie şi la instalaţiile aferente;

j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare şi restaurare a componentelor artistice ale construcţiilor prevăzute la art. 3

lit. b), cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor şi al autorităţii administraţiei publice judeţene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru construcţii de importanţă normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecţie instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcţii funerare subterane şi supraterane, cu avizul administraţiei cimitirului.

Se pot executa fără autorizaţie de construire şi lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării şi comercializării presei, cărţilor şi florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundaţii şi platforme, precum şi fără racorduri şi/sau branşamente la utilităţi urbane, cu excepţia energiei electrice.

LUCRĂRI LA CARE SUNT NECESARE AUTORIZAŢII DE CONSTRUIRE

Autorizaţia de construire se eliberează pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinaţie sau de reparare a construcţiilor de orice fel, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu excepţia celor prevăzute la art. 11;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum şi orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcţii reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecţie, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare şi reabilitare privind căi de comunicaţie, inclusiv lucrări de artă, reţele şi dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albii, lucrări de îmbunătăţiri funciare, lucrări de instalaţii de infrastructură, noi capacităţi de producere, transport, distribuţie a energiei electrice şi/sau termice, precum şi de reabilitare şi retehnologizare a celor existente;

d) împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi alte lucrări de amenajare a spaţiilor publice;

e) lucrări de foraje şi excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice şi a prospecţiunilor geologice, proiectarea şi deschiderea exploatărilor de cariere şi balastiere, a sondelor de gaze şi petrol, precum şi a altor exploatări de suprafaţă sau subterane;

f) lucrări, amenajări şi construcţii cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor

g) organizarea de tabere de corturi, căsuţe sau de rulote;

h) lucrări de construcţii cu caracter provizoriu: chioşcuri, tonete, cabine, spaţii de expunere situate pe căile şi spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, precum şi anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi şi extinderi.

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, precum şi proiectele tehnice, pe baza cărora se întocmesc acestea, se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însuşesc şi se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcţiilor şi instalaţiilor pentru construcţii, astfel:

a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părţii de arhitectură pentru obiective de investiţii cuprinse la toate categoriile de importanţă a construcţiilor supraterane şi a celor subterane;

b) de ingineri constructori şi de instalaţii, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părţile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiţii cuprinse la toate categoriile de importanţă a construcţiilor supraterane şi subterane, precum şi la instalaţiile aferente acestora;

c) de conductor arhitect, urbanist şi/sau de subinginer de construcţii, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanţă redusă şi aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Prescripţia unei lucrări de construcţii

Conform art. 26 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării sau desfiinţării construcţiilor, organele de control au dreptul de a sancţiona contravenţiile în termen de 2 ani de la data săvârşirii lor. După 2 ani fapta se prescrie.

FONDUL DE RULMENT

În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăţi curente, asociaţia de proprietari stabileşte cuantumul şi cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociaţia de proprietari în anul expirat, la

nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflaţiei, iar în cazurile asociaţiilor de proprietari nou-înfiinţate, prin constatarea şi însuşirea experienţei în domeniu a unor asociaţii de proprietari echivalente ca mărime.

Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociaţiei de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afişate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociaţiei de proprietari eliberează chitanţă personalizată separată.

În situaţiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chiriaşul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuieşte, acesta va participa şi la formarea fondului de rulment.

Fondul de rulment încasat se poate restitui în situaţiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinţei locuinţei nu se stipulează altfel, precum şi în situaţiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

Asociaţia de proprietari va constitui un fond pentru repararea părţilor de construcţii/instalaţii aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociaţiei de proprietari şi nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociaţiei de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri şi cheltuieli.

PROPRIETARII DE APARTAMENTE DEŢINĂTORI DE ANIMALE

Conform legislaţiei existente, respectiv legi, hotărâri ale Consiliului Local, al Consiliului Uniunii europene şi al legii sentimentelor umane, niciun locatar nu poate fi pus la plata unor cheltuieli de întreţinere pentru animalele pe care le deţine în apartament (animale de companie).

CUM POT FI FOLOSITE VENITURILE DIN ACTIVITĂŢI ECONOMICE, ÎNCHIRIERI, RECLAME

Veniturile obţinute de asociaţia de proprietari din activităţi economice sau din alte activităţi desfăşurate se constituie ca fond special şi se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătăţirea confortului şi eficienţei condominiului, pentru întreţinerea şi repararea proprietăţii comune.

În aceste venituri se cuprind şi cele obţinute din închirierea unor spaţii aflate în proprietate comună indiviză, a spaţiilor pentru instalarea

de reclame şi pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum şi alte venituri obţinute din orice sursă, în condiţiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociaţiei de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment şi nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilităţi. Acest fond va fi depus în contul asociaţiei de proprietari şi nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociaţiei de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri şi cheltuieli.

CALCULUL CONSUMULUI DE APĂ CALDĂ, APĂ RECE (ASOCIAŢIE CU APARTAMENTE NECONTORIZATE ŞI CONTORIZATE INDIVIDUAL)

Asociaţia de proprietari trebuie să adopte un regulament intern care să reglementeze citirea contoarelor şi repartizarea cheltuielilor.

Apartamentele contorizate individual vor plăti În funcţie de indexul contoarelor individuale (cât au consumat efectiv). La acesta sumă se poate adaugă o altă suma repartizată tuturor proprietarilor din asociaţie, funcţie de cota parte indiviză, care rezultă din consumul/pierderile pe spaţiile comune. Această sumă rezultă ca un procent din valoarea facturii sosite (maxim 10%) şi este stabilit de asemenea de adunarea generală.

Din valoarea facturii se scade valoarea consumului comun, valoarea consumului apartamentelor contorizate, şi rezultă valoarea consumului apartamentelor necontorizate care se repartizează pe numărul de persoane care locuiesc in apartamentele necontorizate.

Trebuie urmărit ca apartamentele contorizate să declare un consum corect. Este indicat ca prin acest regulament intern, sa fie stabilit un interval la care administratorul să citească personal contoarele (2-3 luni). Un consum normal la un apartament contorizat este de 3 m^3 apă rece şi 2 m^3 apă caldă persoană/luna.

La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apă şi pentru canalizare la apartamentele/spaţiile care folosesc băi sau duşuri comune în condominiu se va lua în calcul jumătate din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spaţiile dotate individual cu băi şi duşuri.

În cazurile în care condominiul dispune numai de duşuri şi băi comune care deservesc apartamentele/spaţiile, cheltuielile se repartizează în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spaţiu.

DEBRANŞAREA DE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE INCĂLZIRE AL BLOCULUI

Incepând cu data de 21 Martie 2007 a intrat în vigoare Legea nr. 325/2006 - legea energiei termice - care simplifică foarte mult debranşarea în sensul că furnizorii de tip RADET nu mai pot să impună condiţii după cum doresc ei.

Concret la Capitolul - Protecţia utilizatorului de energie termică - la art. 30 alin. (1) se definesc foarte clar condiţiile în care se poate face debranşarea şi anume:

1. Acordul scris al asociaţiei de proprietari. În acest scop asociaţia va hotărî, o singură dată, printr-o adunare generală condiţiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarii care doresc să se debranşeze de la instalaţia de caldură a blocului astfel încât interesele de proprietate ale celorlalţi proprietari să nu fie afectate.

2. Acordul vecinilor de apartament (sus, jos, stânga, dreapta). Acordul vecinilor se poate da direct pe cererea aprobată de preşedintele asociaţiei de proprietari.

3. Anunţarea, în scris, a furnizorului local de caldură înainte cu 30 de zile.

Conditiile pe care le poate impune asociaţia şi, în special, vecinii de apartament sunt:

a. Realizarea unei surse proprii de încălzire şi preparare apă caldă cu instalaţii şi echipamente reglementate legal pe piaţa românească conform normelor I.S.C.I.R.

b. Contorizare proprie pentru consumul de gaze naturale utilizate pentru încălzirea apartamentului şi pentru prepararea apei calde.

c. Contorizare proprie pentru consumul de apă rece pentru toate instalaţiile aferente proprietăţii.

d. Evacuarea corespunzătoare a reziduurilor toxice rezultate din arderea gazelor naturale.

Dacă proprietarul işi asumă şi respectă aceste condiţii asociaţia de proprietari şi vecinii nu vor fi afectaţi şi nu au nici un motiv obiectiv şi legal să refuze cererea proprietarului care doreşte să se debranşeze. Debranşarea se face, în afara sezonului rece, pe bază de cerere-angajament scrisă către preşedinte cu asumarea, de proprietarul care se debranşează, a răspunderii totale faţă de respectarea condiţiilor impuse de asociaţie şi de vecinii de apartament.

Prin cererea aprobată asociaţia de proprietari şi vecinii nu işi asumă nici o responsabilitate cu privire la lucrările care se executa (conducta de



alimentare cu gaze naturale şi instalaţia de încălzire a apartamentului care se debranşează).

In conditiile în care statul roman nu oferă alte condiţii cetăţenilor aceştia au dreptul să aleagă ceea ce consideră ei că este bun (şi nu impus) şi să utilizeze instrumentele economiei de piaţă pentru a-şi asigura în mod individual, la nivel de familie, o viaţă mai bună.

OBLIGAŢIILE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ UN PROPRIETAR CARE DOREŞTE SĂ SE DEBRANŞEZE DE LA INSTALAŢIA COMUNĂ DE ENERGIE TERMICĂ A BLOCULUI

- să solicite asociaţiei de proprietari în scris debranşarea de la sistemul centralizat al blocului;
- să aibă contoare proprii pentru consumul de apă rece, gaze naturale şi energie electrică;
- să-şi monteze o centrală termică conform normelor în vigoare;
- să execute lucrările de montaj al conductei de gaze şi a centralei termice cu firme autorizate;
- să aibe acordul asociaţiei de proprietari pentru instalarea conductei de gaze.

Obligaţia de debranşare să nu implice modificarea instalaţiei de termoficare a clădirii.

Debranşarea se va face cu acordul societăţii furnizoare de energie termică, care trebuie anunţată cu privire la debranşare printr-o cerere expres scrisă având acordul asociaţiei de proprietari.

Debranşarea tehnică se va face în prezenţa unui reprezentant al societăţii furnizoare de energie termică, şi în prezenţa administratorului, în baza unui proces verbal de debranşare.

OBLIGAŢII DE PLATĂ PENTRU PROPRIETARII CARE ŞI-AU MONTAT CENTRALĂ TERMICĂ ÎN APARTAMENT

Apa rece, gunoi menajer şi salariul operatorului ecologic, cheltuieli administrativ gospodăreşti, salarii administrator, preşedinte etc, cheltuieli privind reparaţia/întreţinerea proprietăţii comune (ascensor, subsol, terasă, faţadă etc), consumuri de apă, gaze încălzire părţi comune, energia electrică (ascensor, iluminat scări), fond de rulment la noua dimensiune (reducere a acestuia prin cerere scrisă), **cota-parte aferentă căldurii de pe spaţiile comune precum şi cota de energie termică aferentă S.E.T. a conductelor ce traversează apartamentul dacă acestea nu sunt izolate termic.**

REPARTIZARE CHELTUIELI REPARAŢIE TERASĂ

În cadrul asociaţiei de proprietari, cheltuielile aferente reparaţiilor şi întreţinerii proprietăţii comune conform Legii nr. 230/2007 şi a Normelor Metodologice din 19.12.2007 de aplicare a Legii nr. 230/2007, se repartizează tutuRor proprietarilor, inclusiv, reparaţia şi întreţinerea terasei, proporţional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, aparţinând tuturor proprietarilor.

ACORDUL ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂŢIILOR COMERCIALE CARE DESFĂŞOARĂ ACTIVITĂŢI ÎN CADRUL IMOBILULUI

Conform Legii 230/2007 şi a Hotărârii nr. 1588 din 19.12.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, asociaţia de proprietari are următoarele obligaţii:

- nu va permite schimbarea destinaţiei locuinţelor precum şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, faţă de cea iniţială conform proiectului iniţial al clădirii cu locuinţe se poate face numai cu avizul comitetului executiv şi cu acceptatul proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează pe plan orizontal şi vertical,
- nu va permite schimbarea destinaţiei locuinţelor cu activităţi care afectează liniştea, care desfăşoară activităţi pe care legea nu le permite.

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, peroane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor, membri ai asociaţiei şi a proprietarilor direct afectaţi din vecinătate, sau unde este cazul a tuturor proprietarilor de pe scară.

Asociaţia de proprietari are dreptul de a stabili cheltuieli suplimentare pentru cei care desfăşoară activităţi comerciale, hoteliere, notariale, etc., cum ar fi: lift, interfon, reparaţia liftului, energie electrică, cheltuieli administrative, reparaţii, materiale de curăţenie, apă caldă şi rece (în cazul în care nu există contorizare).

OBLIGAŢIILE PROPRIETARULUI DACĂ ÎN APARTAMENT NU LOCUIEŞTE NICI O PERSOANĂ

- cota-parte indiviză pentru încălzirea locuinţei, dacă locuinţa nu are sursă proprie de încălzire,
- cotă-parte indiviză pentru îndemnizaţiile de salariu (administrator, cenzor, instalator, îngrijitor, preşedinte, casier, paznic etc.),

- cotă-parte indiviză pentru cheltuielile administrative,
- cotă-parte indiviză pentru fondul de reparaţii,
- cotă-parte indiviză pentru întreţinerea ascensorului, interfonului, etc.,
- cotă-parte indiviză pentru casa scării, uscătorii, etc.

Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părţi indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR CU ÎNCĂLZIREA PE APARTAMENTE

Blocurile care nu au contor de energie termică, facturarea energiei termice pentru încălzire se face proporţional cu suprafaţa echivalentă termic a tuturor corpurilor de încălzire din interiorul apartamentelor, spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, precum şi a spaţiilor comune, inclusiv conductele ce traversează apartamentele, respectiv spaţiile.

Atunci când blocul are contor de energie termică facturarea este făcută după consumul înregistrat de contor.

Consumul înregistrat de contor este determinat de totalitatea corpurilor de încălzire din clădire.

Corpurile de încălzire sunt definite prin suprafaţa echivalentă termic.

Dacă în apartament există montate repartitoare de costuri, repartizarea cheltuielilor cu încălzirea se face după indicaţiile repartitoarelor care sunt determinate de ceea ce radiază caaloriferul, adică de suprafaţa echivalentă termic.

Unitatea de calcul citită pe repartitoare trebuie să aibă o valoare în lei, la fel în fiecare lună, atât timp cât preţul pe gigacalorie facturată de furnizor nu se modifică.

Valoarea unităţii de calcul este proporţională cu preţul gigacaloriei.

Repartizarea cheltuielilor cu încălzirea apartamentelor, spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă se face după suprafaţa echivalentă termică a caloriferelor sau radiatoarelor nedebranşate şi a conductelor ce traversează apartamentele şi spaţiile, dacă acestea nu sunt izolate termic.

REPARAŢIILE ŞI CHELTUIELILE LA REŢELELE DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ ŞI RECE AFLATE LA SUBSOL DUPĂ CONTORUL FURNIZORULUI

Reparaţiile şi cheltuielile după contorul furnizorului sunt în sarcina asociaţiei de proprietari şi se împart tuturor proprietarilor indiferent de

situaţia debranşat sau nedebranşat proporţionat cu cota-parte indiviză (în funcţie de suprafaţa utilă a apartamentelor) a spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă.

În cazul în care instituţiile, spaţiile comerciale care nu au reţea proprie de alimentare vor participa la cheltuielile comune de reparaţii în funcţie de suprafaţa ocupată.

CE TREBUIE SĂ CONŢINĂ O LISTĂ DE ÎNTREŢINETRE?

Toţi proprietarii au obligaţia să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuţie ce le revine la cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociaţia de proprietari.

Toţi proprietarii au obligaţia să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuţie ce le revine la cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociaţia de proprietari.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligaţiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociaţiei de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator şi de un membru al comisiei de cenzori şi se aprobă de preşedinte prin semnătură şi aplicarea ştampilei asociaţiei, persoanele semnatare certificând şi răspunzând de corectitudinea listei de plată.

Niciun proprietar de apartament sau de spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă nu va fi exceptat de la obligatia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă ori în alte situaţii.

Asociaţiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să îşi monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferenţele faţă de consumul înregistrat de contorul de branşament se repartizează fiecărei scări în cote-părţi egale, în baza convenţiei scrise dintre asociaţiile de proprietari înfiinţate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branşament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului şi nu determină obligaţii ale asociaţiei de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

Asociaţiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem pauşal au obligaţia să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele

reprezentantului în clar şi cu aplicarea ştampilei asociaţiei de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

Asociaţiile de proprietari care au în componenţă cel puţin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branşament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă şi/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă pe scări sau tronsoane de clădire, în funcţie de indicaţiile contoarelor de branşament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament şi spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

Cheltuielile asociaţiei de proprietari sunt următoarele:

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în proprietăţi individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcţie de suprafaţa utilă a proprietăţii individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociaţiei de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

Stabilirea şi repartizarea sumei care priveşte proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporţional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Cheltuielile efectuate de asociaţia de proprietari pentru plata unor servicii de utilităţi publice sau de altă natură, legate de proprietăţile individuale din condominiu şi care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după acelaşi criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR REZULTATE DIN ÎNTREŢINEREA, REPARAREA ŞI EXPLOATAREA CONDOMINIILOR

Toţi proprietarii au obligaţia să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuţie ce le revine la cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociaţia de proprietari.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligaţiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociaţiei de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator şi de un membru al comisiei de cenzori şi se aprobă de preşedinte prin semnătură şi aplicarea ştampilei asociaţiei, persoanele semnatare certificând şi răspunzând de corectitudinea listei de plată.

Niciun proprietar de apartament sau de spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă nu va fi exceptat de la obligatia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă ori în alte situaţii.

Asociaţiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să îşi monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferenţele faţă de consumul înregistrat de contorul de branşament se repartizează fiecărei scări în cote-părţi egale, în baza convenţiei scrise dintre asociaţiile de proprietari înfiinţate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branşament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului şi nu determină obligaţii ale asociaţiei de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

Asociaţiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem pauşal au obligaţia să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar şi cu aplicarea ştampilei asociaţiei de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

Asociaţiile de proprietari care au în componenţă cel puţin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branşament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă şi/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă pe scări sau tronsoane de clădire, în funcţie de indicaţiile contoarelor de branşament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament şi spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

/) REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE NUMĂR DE PERSOANE

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu şi nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe

baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporţional cu **numărul de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată şi reprezintă cheltuielile asociaţiei pentru: apă rece, caldă şi canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor comune; colectarea deşeurilor menajere, vidanjare.**

În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării şi spălătorii se înregistrează prin acelaşi aparat care măsoară şi consumul aferent încălzirii, se stabileşte consumul aferent bucătăriilor şi spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislaţiei în vigoare.

Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente şi spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă la clădirile cu centrală termică proprie, asociaţia de proprietari poate monta un contor pe instalaţia de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislaţiei în vigoare.

Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situaţiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă şi bucătării conform prevederilor de la alin. (1) şi (2).

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu şi nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporţional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată şi reprezintă cheltuielile asociaţiei pentru: apă şi canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere şi a hranei; energia electrică utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor comune; colectarea deşeurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabileşte printr-o convenţie aprobată de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari.

Convenţia prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activităţii desfăşurate de deţinătorii prevăzuţi la alin. (1), şi se actualizează periodic, în funcţie de elementele noi care intervin, în funcţie de numărul persoanelor care desfăşoară zilnic activităţi în spaţiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienţi şi de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabileşte de deţinătorul spaţiului şi se certifică

de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spaţiului respectiv.

Convenţia precizează contribuţia proprietarului la cheltuielile asociaţiei de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză şi care sunt determinate de activitatea desfăşurată.

Convenţia completează obligaţiile proprietarului faţă de cheltuielile din cadrul asociaţiei de proprietari menţionate la art. 47 din Legea nr. 230/2007 lit. b)-f).

În situaţia în care, la notificarea scrisă din partea asociaţiei de proprietari, proprietarii spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu refuză încheierea convenţiei, sunt aplicabile criteriile stabilite şi adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociaţiei de proprietari prin decizie scrisă şi în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfăşurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate şi al numărului de clienţi.

În situaţia în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociaţiei de proprietari refuză încheierea convenţiei, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. 230/2007, după caz, cu obligaţia proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfăşoară activităţi în spaţiul său.

În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la branşament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

În cazurile în care condominiul dispune numai de duşuri şi băi comune care deservesc apartamentele/spaţiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spaţiu.

În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părţile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun şi pentru deţinătorii de apartamente, ţinându-se seama de consumatorii electrici existenţi, iar cheltuielile aferente părţilor de folosinţă comună se repartizează pe fiecare proprietar proporţional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislaţia în vigoare.

EXCEPŢII

Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru

funcţionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcţionarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociaţia de proprietari de către persoanele care nu folosesc spaţiile de la etajele superioare.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMURI INDIVIDUALE

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociaţiei pentru: apă rece şi canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul şi apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcţie de indexul contoarelor individuale sau în funcţie de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

Dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilităţi se stabileşte prin decizie a comitetului executiv al asociaţiei de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul şi de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

Dacă toate proprietăţile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociaţia de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenţie cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scuteşte niciun proprietar de la plata contribuţiei la cheltuielile comune.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcţie de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice şi metodologiei elaborate de Autoritatea Naţională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilităţi Publice.

În cazul distribuţiei orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferenţa dintre consumul înregistrat de contorul montat la branşament şi suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun şi se repartizează proporţional cu cota indiviză.

Asociaţiile de proprietari vor evidenţia cheltuielile cu energia termică pentru încălzire şi apa caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afişat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreţinere.

În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligaţiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire şi prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, aşa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, şi separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 107/2006[1] pentru modificarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinţei, precum şi a unor facilităţi populaţiei pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. 116/2007.

La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldură pe beneficiari se vor menţiona pe chitanţe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferenţa dintre cota de întreţinere afişată pe lista de plată şi ajutorul social.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE COTA-PARTE INDIVIZĂ DE PROPRIETATE

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcţie de suprafaţa utilă a apartamentelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreţinerea, repararea, exploatarea şi, după caz, consolidarea părţilor de construcţii şi instalaţii din condominiu aflate în proprietate comună.

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociaţiei cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreţinere, service, reparaţii şi, după caz, de consolidare, reabilitare, eficienţă energetică, modernizare la părţile de construcţii şi instalaţii aflate în şi pe proprietatea comună, astfel cum este

---

[1] Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 5/2003 a fost modificată prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 107/2006, publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1029 din 27/12/2006 şi aprobată prin Legea nr. 116/2007 publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 303 din 07/05/2007.

descrisă în cartea tehnică a construcţiei şi în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuţie şi coloanele instalaţiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalaţie de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere; structura de rezistenţă; faţadele; acoperişul şi altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociaţiei: salarii sau remuneraţii pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curăţenie etc.; indemnizaţii acordate membrilor asociaţiei de proprietari ori persoanelor alese: preşedintele, membrii comitetului executiv şi ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau poliţe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

Dacă facturarea serviciilor publice de utilităţi este individuală, pentru consumurile de pe spaţiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociaţia de proprietari, în condiţiile stabilite de comun acord.

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcţie de suprafaţele utile ale tuturor apartamentelor şi ale spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părţi indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

Suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fişa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire şi contractul de schimb sau contractul de donaţie şi/sau cele determinate pe bază de măsurători şi înscrise într-o documentaţie cadastrală recepţionată de oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară competent.

În cazul în care suma cotelor-părţi indivize din actele de proprietate, care sunt fracţiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociaţiei de proprietari solicită întocmirea unei noi documentaţii cadastrale, prin punerea la dispoziţie a cărţii tehnice a imobilului şi cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea şi siguranţa construcţiilor.

Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi suma suprafeţelor utile ale tuturor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu.

Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociaţiei de proprietari proporţional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, aşa cum este înscrisă în acordul de asociere.

Cota-parte indiviză se determină în funcţie de suprafaţa utilă a apartamentului sau spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi se calculează după formula:

$$\text{Cota-parte indiviză a apartamentului/spaţiului } [\%] = \frac{\text{S.U.}}{\text{S.U. totală}} \times 100$$

S.U. = suprafaţa utilă a apartamentului/spaţiului

S.U. totală = suprafaţa utilă a tuturor apartamentelor/spaţiilor din bloc.

Spaţiu , spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă (birouri, spaţii comerciale, sedii ale instituţiilor, etc, la parter sau la orice etaj.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE BENEFICIARI

Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toţi sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociaţiei de proprietari.

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul şi gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deşeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spaţiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spaţiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor băneşti; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreţinerea interfonului şi a părţii de instalaţie din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuţiei orizontale; reviziile instalaţilor interioare de gaze, apă şi încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii şi determină consumuri suplimentare, în condiţiile în care nu există nicio interdicţie legală în acest sens, calculul cotei de contribuţie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcţie de cantitatea consumată.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMATORI TEHNICI

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociaţiei de proprietari pentru: încălzirea proprietăţilor individuale - apartamente, spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă (energia termică sub formă de căldură; combustibilul şi energia electrică pentru încălzire; salariu/remuneraţie pentru fochist şi echipament de lucru; costuri pentru funcţionarea instalaţiilor de încălzire centrală).

Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spaţiile aflate în proprietate comună, şi anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri şi altele asemenea, se repartizează proporţional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spaţiilor comune, precum şi pentru alocarea, încasarea şi plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociaţia de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părţi.

Proprietarii apartamentelor şi ai spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă deconectaţi de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligaţia să-şi asigure o altă sursă de încălzire.

Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă modifică suprafaţa echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spaţiul pe care îl deţine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeţei utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Naţională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilităţi Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE ALTĂ NATURĂ

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociaţiei de proprietari pentru: lucrările de întreţinere, reparaţii şi înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuinţe şi în spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în condiţiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desfiinţat sau casat; cutiile poştale, cheile de la uşa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curăţatul coşurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporţional cu numărul sobelor şi al maşinilor de gătit racordate la coşurile de fum ale clădirii.

Alte cheltuieli în cadrul asociaţiei de proprietari se repartizează în conformitate cu normele şi normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora şi/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală şi prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociaţiei de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcţionarea instalaţiilor aferente şi iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru şi protecţie pentru fochiştii care deservesc centralele termice, indemnizaţiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuţiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curăţeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalaţiei.

PENALIZĂRI ÎN CADRUL ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Cotele de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceştia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afişării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilităţi,

administratorii au obligaţia de a afişa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poştă, certificată prin înscrisul de pe ştampila poştei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociaţia de proprietari poate calcula şi percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condiţiile stabilite şi aprobate de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăşi suma cotei restante la care s-a aplicat.

Sumele rezultate din aplicarea penalităţilor de întârziere vor face obiectul fondului de penalităţi al asociaţiei de proprietari şi se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociaţiei de proprietari de către terţi şi pentru cheltuieli de reparaţii ale proprietăţii comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

Dacă terţii impun penalităţi asociaţiei de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

a) restanţierii la cotele de întreţinere, proporţional cu cuantumul restanţelor;

b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

Asociaţia de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanţă, afişată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere şi se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depăşeşte termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăşi suma la care s-au aplicat.

Termenul de plată a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, afişate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

Sumele rezultate din aplicarea penalităţilor de întârziere vor face obiectul fondului de penalităţi al asociaţiei de proprietari şi se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociaţiei de proprietari de către terţi şi pentru cheltuieli cu reparaţiile asupra proprietăţii comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

Asociaţia de proprietari are dreptul de a acţiona în justiţie pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

Acţiunea asociaţiei de proprietari este scutită de taxă de timbru.

Sentinţa dată în favoarea asociaţiei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de **Codul de procedură civilă.**

Asociaţia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor şi altor spaţii proprietăţi individuale ale proprietarilor din condominiu, precum şi un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cărţii funciare, conform procedurii publicităţii imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996[1], republicată, şi în Regulamentul de organizare şi funcţionare a birourilor de cadastru şi publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 633/2006[2], cu modificările ulterioare.

Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari.

Cererea se adresează biroului de cadastru şi publicitate imobiliară în a cărui circumscripţie este situat imobilul şi va cuprinde numele, prenumele/denumirea şi domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului şi numărul de carte funciară, după caz.

În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face menţiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată.

La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuţie, din care rezultă suma datorată.

Cererea şi extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (4), vor purta ştampila asociaţiei de proprietari şi, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a preşedintelui asociaţiei, cu precizarea numelui şi prenumelui acestora.

Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 26 este opozabil celorlalţi creditori numai de la data îndeplinirii formalităţilor de publicitate imobiliară.

Privilegiul imobiliar se radiază la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanţei ori a altui înscris prin care asociaţia confirmă plata sumei datorate.

---

[1] Legea nr. 7/1996 a fost republicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 201 din 03/03/2006
[2] Ordinul nr. 633/2006 a fost publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1049 din 29/12/2006

Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 26 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti.

Operaţiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) şi (2), art. 51 din Legea nr. 230/2007 sunt scutite de taxă de timbru.

ACŢIONAREA ÎN INSTANŢA DE JUDECATĂ DE CĂTRE ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI A RESTANŢIERILOR PENTRU RECUPERAREA DATORIILOR

Asociaţia de proprietari are dreptul de a acţiona în justiţie pe oricare proprietar pentru sumele restante dacă acesta reprezintă o restanţă de cel puţin 3 luni.

Cererea de chemare în judecată o face asociaţia de proprietari reprezentată prin preşedinte sau de către o persoană împuternicită de către comitetul executiv ori preşedinte.

Acţiunea se va face la Judecătoria unde are domiciliul cel pârât.

La cerere se vor ataşa următoarele acte:

- încheierea judecătorească şi codul fiscal al asociaţiei de proprietari;
- listele de plată din care să reiasă suma datorată;
- centralizator pe apartamentul locuit de pârât semnat de preşedinte şi administrator, din care să reiasă cotele lunare restante datorate, cu calcularea separată a penalităţilor aplicate fiecărei cote şi a numărului de zile pentru care au fost penalizate;
- procesul verbal al adunării generale a proprietarilor prin care s-a hotărât modul de a penaliza şi procentul de penalizare pentru fiecare zi de întârziere;
- actele de la furnizori cu penalizări.

În drept invocăm dispoziţiile art. 112, 113 şi 114 din Codul de Procedură Civilă.

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ PRIVIND OBLIGAREA LA PLATA CHELTUIELILOR DE ÎNTREŢINERE RESTANTE

– model –

DOMNULE PREŞEDINTE,

Subscrisa Asociaţia de proprietari bl., cu sediul în localitatea............, strada................, nr...., judeţul (sector), cod fiscal nr.........., cont

bancar nr. .... , deschis la C. E. C. (bancă), înregistrată în registrul asociaţiilor de proprietari al Judecătoriei ...., sub numărul......., prin reprezentant legal .... , în calitate de preşedinte, chem în judecată şi personal la interogatoriu pârâtul ...., domiciliat în localitatea................., bl......, sc......, etaj...... judeţul (sectorul)......., pentru a fi obligat la plata sumei de .... reprezentând. cote de întreţinere aferente perioadei ...., a sumei de..........., fond de rulment şi .... penalităţi de întârziere.

În fapt, pârâtul, în calitate de proprietar al apartamentul nr.... din blocul nr. ...., situat în localitatea.............., strada ...., numărul ......, nu a mai achitat cotele de întreţinere aferente acestui apartament din luna .... şi până în prezent, cuantumul total al acestora ridicându-se la .... la care se adaugă fondul de rulment neachitat, în valoare de................. În cotele de întreţinere arătate au fost incluse penalităţi de întârziere aplicate şi facturate de către furnizorii de utilităţi, repartizate proporţional cu contravaloarea consumului aferent apartamentului pârâtului şi neachitat de către acesta.

De asemenea la cotele de întreţinere lunare au fost calculate penalităţi de ....% pe zi de întârziere, după trecerea unui termen de 30 de zile de la data fixată pentru plată, conform hotărârii Adunării Generale din data de ...., totalul acestora ridicându-se la ....

În drept invocăm dispoziţiile art. 112, 113 şi 114 din Codul de Procedură Civilă.

Anexăm extrasul de cont privitor la debitele pârâtului, defalcate pe cote lunare şi categorii de cheltuieli, procesul verbal al Adunării Generale din data de......... în care s-a hotărât aplicarea penalităţilor de întârziere, copii de pe listele de plată, copia titlului de proprietate al pârâtului.

Data.... . Semnătura şi ştampila

Domnului Preşedinte al Judecătoriei..............2□.......

NOTĂ

În ceea ce priveşte competenţa materială şi teritorială cu privire la competenţa de judecată a litigiilor apărute, aceasta este cea prevăzută de Codul de Procedură Civilă.

Ordonanţa nr. 5
din 19 iulie 2001

privind procedura somaţiei de plată

Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 422 din 30 iulie 2001
Cu modificările aduse de Legea nr.295 din 15 mai 2002, Ordonanţa de Urgenţă nr.142 din 24 octombrie 2002 şiLegea nr. 195 din 25/05/2004 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 470 din 26/05/2004

Art. 1. - (1) Procedura somaţiei de plată se desfăşoară, la cererea creditorului, în scopul realizării de bunăvoie sau prin executare silită a creanţelor certe, lichide şi exigibile ce reprezintă obligaţii de plată a unor sume de bani, asumate prin contract constatat printr-un înscris ori determinate potrivit unui statut, regulament sau altui înscris, însuşit de părţi prin semnătură ori în alt mod admis de lege şi care atestă drepturi şi obligaţii privind executarea anumitor servicii, lucrări sau orice alte prestaţii.

(2) Suma ce reprezintă obligaţia prevăzută la alin. (1), precum şi dobânzile, majorările sau penalităţile datorate potrivit legii se actualizează în raport cu rata inflaţiei aplicabilă la data plăţii efective.

Art. 2. - (1) Cererile privind somaţia de plată se depun la instanţa competentă pentru judecarea fondului cauzei în primă instanţă.

(2) La instanţele prevăzute la alin. (1) cererile se soluţionează de un singur judecător.

(3) Judecătorul verifică din oficiu competenţa instanţei, procedând potrivit legii.

Art. 3. - (1) Cererea introdusă potrivit art. 2 va cuprinde:

a) numele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul creditorului;

b) numele şi domiciliul debitorului persoană fizică, iar în cazul debitorului persoană juridică, denumirea şi sediul, precum şi, după caz, numărul certificatului de înmatriculare în registrul comerţului sau în registrul persoanelor juridice, codul fiscal şi contul bancar;

c) sumele prevăzute la art. 1 alin. (2), temeiul de fapt şi de drept al obligaţiilor de plată, perioada la care se referă acestea, termenul la care trebuia făcută plata şi orice element necesar pentru determinarea datoriei.

(2) La cerere se anexează contractul sau orice alt înscris doveditor al sumelor datorate.

(3) Cererea şi actele anexate la aceasta se depun în copie în atâtea exemplare câte părţi sunt, plus unul pentru instanţă.

Art. 4. - (1) Abrogat.

(2) În toate cazurile, pentru soluţionarea cererii, judecătorul dispune citarea părţilor, potrivit dispoziţiilor Codului de procedură civilă referitoare la pricinile urgente, pentru explicaţii şi lămuriri, precum şi pentru a stărui în efectuarea plăţii sumei datorate de debitor ori pentru înţelegerea părţilor asupra modalităţilor de plată."

(3) La citaţia pentru debitor se vor anexa în copie cererea creditorului şi actele depuse de acesta în susţinerea cererii.

(4) În citaţie se va face menţiunea că până cel mai târziu în ziua fixată pentru înfăţişare debitorul poate să depună întâmpinare, precum şi actele ce pot contribui la soluţionarea cererii.

Art. 5. - În cazul în care creditorul primeşte plata datoriei ori declară că este mulţumit cu înţelegerea asupra plăţii, judecătorul va lua act despre aceasta şi va proceda la închiderea dosarului, pronunţând o încheiere irevocabilă. Încheierea privind înţelegerea părţilor asupra plăţii constituie titlu executoriu.

Art. 6. - (1) Dacă nu a intervenit închiderea dosarului în condiţiile art. 5, judecătorul va examina cererea pe baza actelor depuse, precum şi a explicaţiilor şi lămuririlor părţilor, ce i-au fost prezentate potrivit art. 4.

(2) Când în urma examinării prevăzute la alin. (1) constată că pretenţiile creditorului sunt justificate, judecătorul emite ordonanţa care va conţine somaţia de plată către debitor, precum şi termenul de plată.

(3) Termenul de plată nu va fi mai mic de 10 zile şi nici nu va depăşi 30 de zile. Judecătorul va putea stabili alt termen potrivit înţelegerii părţilor.

(4) Ordonanţa se va înmâna părţii prezente sau se va comunica fiecărei părţi de îndată, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Art. 6^{1}. - În cazul creanţelor reprezentând obligaţii de plată a cotelor din cheltuielile comune faţă de asociaţiile de proprietari sau locatari, precum şi a cheltuielilor de întreţinere ce revin persoanelor fizice corespunzător suprafeţelor locative pe care le folosesc ca locuinţe, judecătorul, la cererea debitorului, va putea, prin derogare de la dispoziţiile art. 6 alin. (3), să dispună stabilirea unui termen de plată ori eşalonarea plăţii, ţinând seama de motivele temeinice invocate de debitor în ceea ce priveşte posibilităţile efective de plată.

Art. 7. - Ordonanţa prin care judecătorul a respins cererea creditorului este irevocabilă. În acest caz, precum şi în cazul în care prin ordonanţă cererea sa a fost admisă în parte, creditorul poate introduce cerere de chemare în judecată potrivit dreptului comun.

Art. 8. - (1) Împotriva ordonanţei prevăzute la art. 6 alin. (2) debitorul poate formula cererea în anulare, în termen de 10 zile de la data înmânării sau comunicării acesteia.



(2) Cererea în anulare se soluţionează de către instanţa competentă pentru judecarea fondului cauzei în primă instanţă.

(3) Abrogat.

(4) Dacă instanţa învestită admite cererea în anulare, aceasta va anula ordonanţa, pronunţând o hotărâre irevocabilă. Prevederile art. 7 se aplică în mod corespunzător.

(5) Hotărârea prin care a fost respinsă cererea în anulare este irevocabilă

Art. 9. - (1) Ordonanţa de admitere în tot sau în parte a cererii creditorului, împotriva căreia nu a fost introdusă cerere în anulare potrivit art. 8, este irevocabilă.

(2) La cererea creditorului ordonanţa prevăzută la alin. (1) sau, după caz, ordonanţa împotriva căreia a fost introdusă cererea în anulare prevăzută la art. 8, care însă a fost respinsă prin hotărâre rămasă irevocabilă prin nerecurare ori prin respingerea recursului, va fi învestită cu formulă executorie, potrivit dispoziţiilor Codului de procedură civilă. Astfel învestită, ordonanţa constituie titlu executoriu, care se eliberează creditorului. Totodată titlul, în copie, se comunică şi debitorului.

Art. 10. - (1) Cel interesat poate face contestaţie la executare, potrivit dispoziţiilor Codului de procedură civilă.

(2) Prin contestaţia la executare debitorul poate invoca apărări de fond împotriva titlului executoriu, cu excepţia cazului în care a formulat, potrivit art. 8, cerere în anulare împotriva ordonanţei de admitere a cererii creditorului.

Art. 11. – Abrogat.

Art. 11^1. - (1) Ordonanţa privind somaţia de plată nu are autoritate de lucru judecat cu privire la fondul raporturilor juridice dintre părţi.

(2) Prevederile art. 338 din Codul de procedură civilă se aplică în mod corespunzător.

Art. 12. - Prezenta ordonanţă va intra în vigoare la data de 15 august 2001.

DESPRE EXECUTAREA SILITĂ

EXTRAS DIN CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ

SECŢIUNEA I

Scopul şi obiectul executării silite

Art. 371^1. - (1) Obligaţia stabilită prin hotărârea unei instanţe sau printr-un alt titlu se aduce la îndeplinire de bunăvoie.

(2) În cazul în care debitorul nu execută de bunăvoie obligaţia sa, aceasta se aduce la îndeplinire prin executare silită, potrivit dispoziţiilor prezentei cărţi, dacă legea nu prevede altfel.

(3) Executarea silită are loc în oricare dintre formele prevăzute de lege, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului recunoscut prin titlu executoriu, achitarea dobânzilor, penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii prin acesta, precum şi a cheltuielilor de executare.

Art. 371^{2}. - (1) Pot fi executate silit obligaţiile al căror obiect constă în plata unei sume de bani, predarea unui bun ori a folosinţei acestuia, desfiinţarea unei construcţii, plantaţii ori altei lucrări sau în luarea unei alte măsuri admise de lege.

(2) În cazul în care prin titlul executoriu au fost acordate dobânzi, penalităţi sau alte sume, fără să fi fost stabilit cuantumul acestora, ele vor fi calculate de organul de executare, potrivit legii.

(3) Dacă titlul executoriu conţine suficiente criterii în funcţie de care organul de executare poate actualiza valoarea obligaţiei principale stabilite în bani, indiferent de izvorul ei, se va proceda, la cererea creditorului, şi la actualizarea acestei sume. În cazul în care titlul executoriu nu conţine niciun asemenea criteriu, organul de executare va proceda la actualizare în funcţie de rata inflaţiei, calculată de la data când hotărârea judecătorească a devenit executorie sau, în cazul celorlalte titluri executorii, de la data când creanţa a devenit exigibilă şi până la data plăţii efective a obligaţiei cuprinse în oricare dintre aceste titluri.

Art. 371^{3}. - (1) Veniturile şi bunurile debitorului pot fi supuse executării silite dacă, potrivit legii, sunt urmăribile şi numai în măsura necesară pentru realizarea drepturilor creditorilor.

(2) Bunurile supuse unui regim special de circulaţie pot fi urmărite numai cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege.

Art. 371^{4}. - În tot cursul executării silite, sub supravegherea organului de executare, creditorul şi debitorul pot conveni ca aceasta să se efectueze, în total sau în parte, numai asupra veniturilor băneşti ale debitorului, ca vânzarea bunurilor supuse urmăririi să se facă prin bună învoială sau ca plata obligaţiei să se facă în alt mod admis de lege.

Art. 371^{5}. - Executarea silită încetează dacă:

a) s-a realizat integral obligaţia prevăzută în titlul executoriu, s-au achitat cheltuielile de executare, precum şi alte sume datorate potrivit legii; în acest caz, executorul va preda debitorului titlul executoriu, menţionând pe acesta stingerea totală a obligaţiilor;

b) nu mai poate fi efectuată ori continuată din cauza lipsei de bunuri urmăribile ori a imposibilităţii de valorificare a unor astfel de bunuri; în aceste cazuri, executorul va remite personal creditorului sau reprezentantului acestuia titlul executoriu, menţionând pe acesta cauza restituirii şi partea de obligaţie ce a fost executată;

c) creditorul a renunţat la executare;

d) a fost desfiinţat titlul executoriu.

Art. 371[6]**. - (1)** În cazurile prevăzute de art. 371[5] lit. b) se poate cere reluarea executării silite, înăuntrul termenului de prescripţie a dreptului de a cere executarea silită.

(2) Reluarea executării silite poate fi cerută şi asupra aceluiaşi bun, dacă acesta este un imobil. În acest caz, atât timp cât potrivit legii, poate avea loc reluarea executării silite, nu se va putea dispune radierea somaţiei înscrise potrivit dispoziţiilor art. 497 alin. 2.

Art. 371[7]**. - (1)** Partea care solicită îndeplinirea unui act sau a altei activităţi care interesează executarea silită este obligată să avanseze cheltuielile necesare în acest scop. Pentru actele sau activităţile dispuse din oficiu cheltuielile se avansează de către creditor.

(2) Cheltuielile ocazionate de efectuarea executării silite sunt în sarcina debitorului urmărit, afară de cazul când creditorul a renunţat la executare sau dacă prin lege se prevede altfel. De asemenea, debitorul va fi ţinut să suporte cheltuielile de executare făcute după înregistrarea cererii de executare şi până la data realizării obligaţiei stabilite în titlul executoriu prin executare voluntară.

(3) Sumele ce urmează să fie plătite se stabilesc de către executorul judecătoresc, prin proces-verbal, pe baza dovezilor prezentate de partea interesată, în condiţiile legii.

(4) Pentru sumele stabilite potrivit prezentului articol procesul-verbal constituie titlu executoriu.

Art. 371[8]**. - (1)** Depunerea sau consemnarea oricărei sume în scopul participării la desfăşurarea, potrivit legii, a executării silite, cum sunt sumele cu titlu de cauţiune ori de preţ al bunurilor supuse vânzării, se face numai la Trezoreria Statului, CEC-Bank sau la orice altă instituţie bancară, la dispoziţia instanţei de executare sau a executorului judecătoresc.

(2) Dovada depunerii sau consemnării acestor sume se poate face cu recipisa de consemnare sau cu orice alt înscris admis de lege.

Secţiunea I[1]

Sesizarea organului de executare. Titlul executoriu

Art. 372. - Executarea silită se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti ori al unui alt înscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu.

Art. 373. - (1) Hotărârile judecătoreşti şi celelalte titluri executorii se execută de executorul judecătoresc din circumscripţia judecătoriei în

care urmează să se efectueze executarea ori, în cazul urmăririi bunurilor, de către executorul judecătoresc din circumscripţia judecătoriei în care se află acestea. Dacă bunurile urmăribile se află în circumscripţiile mai multor judecătorii, este competent oricare dintre executorii judecătoreşti care funcţionează pe lângă acestea.

(2) Instanţa de executare este judecătoria în circumscripţia căreia se va face executarea, în afara cazurilor în care legea dispune altfel.

Art. 373^1. - (1) Cererea de executare silită se depune la executorul judecătoresc, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Executorul judecătoresc este dator să stăruie, prin toate mijloacele admise de lege, pentru realizarea integrală şi cu celeritate a obligaţiei prevăzute în titlul executoriu şi pentru respectarea dispoziţiilor legii, a drepturilor părţilor şi ale altor persoane interesate.

(3) În interesul executării, executorul judecătoresc poate cere debitorului să dea o declaraţie scrisă cu privire la veniturile şi bunurile sale şi locul unde se află acestea.

(4) În situaţia prevăzută de art. 371^7 alin. 1, executorul judecătoresc este dator să pună în vedere părţii să-şi îndeplinească de îndată obligaţia de avansare a cheltuielilor de executare.

Art. 373^2. - (1) În cazurile prevăzute de lege, precum şi atunci când executorul judecătoresc consideră necesar, organele de poliţie, jandarmerie sau alţi agenţi ai forţei publice, după caz, sunt obligaţi să-i acorde concursul la îndeplinirea efectivă a executării silite.

(2) La cererea instanţei de executare sau a executorului judecătoresc cei care datorează sume de bani debitorului urmărit ori deţin bunuri ale acestuia, supuse urmăririi potrivit legii, au datoria să dea informaţiile necesare pentru efectuarea executării.

(3) De asemenea, la cererea instanţei de executare sau a executorului judecătoresc instituţiile, băncile şi orice alte persoane sunt obligate să-i comunice de îndată, în scris, datele şi informaţiile necesare realizării executării silite, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. La cererea executorului sau a părţii interesate instanţa de executare poate lua măsurile prevăzute de art. 108^1 alin. 1 pct. 2 lit. f) şi de art. 108^3.

(4) Instanţa de executare şi executorul judecătoresc sunt obligaţi să asigure secretul informaţiilor primite, dacă legea nu prevede altfel.

Art. 373^3. - (1) Încheierea prin care preşedintele instanţei respinge cererea de învestire cu formulă executorie a hotărârii judecătoreşti sau a altui înscris ori cererea de eliberare de către instanţă a titlului executoriu în cazurile prevăzute de lege poate fi atacată cu recurs de către creditor. Termenul de recurs este de 5 zile şi curge de la pronunţare, pentru creditorul prezent, şi de la comunicare, pentru cel lipsă.

(1^{1}) Încheierea prin care preşedintele instanţei admite cererea de învestire cu formulă executorie a hotărârii judecătoreşti sau a altui înscris în cazurile prevăzute de lege nu este supusă nici unei căi de atac.

(2) Dacă se refuză emiterea titlului executoriu de către alte organe competente potrivit legii şi dacă legea specială nu prevede altfel, creditorul poate face plângere la judecătoria în circumscripţia căreia se află organul care trebuia să emită titlul executoriu, în termen de 15 zile de la data când a luat cunoştinţă de refuz.

Art. 373^{4}. - (1) Când privitor la aceleaşi bunuri se efectuează mai multe executări silite, instanţa de executare în circumscripţia căreia a început prima executare, la cererea persoanei interesate, va putea să le reunească, dispunând să se facă o singură executare de către executorul judecătoresc care a îndeplinit actul de executare cel mai înaintat, iar dacă executările sunt în acelaşi stadiu, de către executorul judecătoresc care a început cel dintâi executarea, chiar dacă ele au fost pornite de organe de executare diferite, în afară de cazul în care legea prevede altfel.

(2) În cazul în care dispune conexarea executărilor, instanţa, prin încheiere, se va pronunţa şi asupra cheltuielilor de executare efectuate până în momentul conexării. Totodată, va dispune trimiterea dosarelor conexate la executorul judecătoresc desemnat potrivit alin. 1.

(3) Desistarea, după conexare, a oricăruia dintre creditorii urmăritori nu va putea să împiedice continuarea executării de la actul de executare cel mai înaintat.

Art. 374. - (1) Hotărârea judecătorească sau alt titlu se execută numai dacă este învestit cu formula executorie prevăzută de art. 269 alin. 1, afară de încheierile executorii, de hotărârile executorii provizoriu şi de alte hotărâri sau înscrisuri prevăzute de lege, care se execută fără formula executorie.

(2) Învestirea hotărârilor cu formula executărilor se face de prima instanţă.

(3) Încuviinţarea executării silite în România a hotărârilor date în ţări străine se face potrivit legii speciale.

Art. 374^{1}. - Înscrisurile cărora legea le recunoaşte caracterul de titlu executoriu sunt puse în executare fără învestirea cu formula executorie.

Art. 375. - Abrogat prin Legea nr. 105/1992 - M.Of. nr. 245 din 1 octombrie 1992.

Art. 376. - (1) Se învestesc cu formula executorie prevăzută de art. 269 alin. 1 hotărârile care au rămas definitive ori au devenit irevocabile, precum şi orice alte hotărâri sau înscrisuri, pentru ca acestea să devină executorii, în cazurile anume prevăzute de lege.

(2) Actele autentificate de o reprezentanţă diplomatică sau consulară a României se vor putea învesti cu formula executorie de judecătoria domiciliului uneia din părţile părtaşe la actul autentic.

(3) Dacă nici una din părţi nu are domiciliul cunoscut în ţară învestirea cu formula executorie se face de Judecătoria sectorului III din municipiul Bucureşti.

Art. 377. - (1) Sunt hotărâri definitive:

1. hotărârile date în primă instanţă, potrivit legii, fără drept de apel;

2. hotărârile date în primă instanţă care nu au fost atacate cu apel sau, chiar atacate cu apel, dacă judecata acestuia s-a perimat ori cererea de apel a fost respinsă sau anulată;

3. hotărârile date în apel;

4. orice alte hotărâri care, potrivit legii, nu mai pot fi atacate cu apel.

(2) Sunt hotărâri irevocabile:

1. hotărârile date în primă instanţă, fără drept de apel, nerecurate;

2. hotărârile date în primă instanţă, care nu au fost atacate cu apel;

3. hotărârile date în apel, nerecurate;

4. hotărârile date în recurs chiar dacă prin acestea s-a soluţionat fondul pricinii;

5. orice alte hotărâri care, potrivit legii, nu mai pot fi atacate cu recurs.

Art. 378. - Pe când o hotărâre definitivă se află în curs de a se judeca în contestaţie sau în urma cererii de revizuire ea are încă puterea lucrului judecat până ce se va înlocui printr-o altă hotărâre.

Art. 379. - (1) Nici o urmărire asupra bunurilor mobile sau imobile nu poate avea loc decât pentru o creanţă certă, lichidă şi exigibilă.

(2) Dacă datoria consistă în sumă nelămurită, urmăririle se vor amâna până mai întâi se va face lichidarea.

(3) Creanţa certă este aceea a cărei existenţă rezultă din însuşi actul de creanţă sau şi din alte acte, chiar neautentice, emanate de la debitor sau recunoscute de dânsul.

(4) Creanţa este lichidă atunci când câtimea ei este determinată prin însuşi actul de creanţă sau când este determinabilă cu ajutorul actului de creanţă sau şi a altor acte neautentice, fie emanând de la debitor, fie recunoscute de dânsul, fie opozabile lui în baza unei dispoziţii legale sau a stipulaţiilor conţinute în actul de creanţă, chiar dacă prin această determinare ar fi nevoie de o osebită socoteală.

Art. 379^{1}. - În cazul în care s-a desfiinţat titlul executoriu, toate actele de executare efectuate în baza acestuia sunt desfiinţate de drept. Dispoziţiile art. 404^{1}-404^{3} sunt aplicabile.

Secţiunea a II-a
Persoanele şi bunurile supuse executării silite

Art. 380. - Abrogat.

Secţiunea a III-a
Când se poate exercita executarea silită

Art. 381. - Când printr-o hotărâre s-a dat un termen de plată, executarea nu se poate face până la sosirea acelui termen.

Art. 382. - Cu toate acestea, partea care a câştigat va putea şi înaintea sosirii termenului să ceară executarea hotărârii:

a) dacă debitorul a fugit;

b) dacă debitorul risipeşte averea sa mişcătoare şi nemişcătoare;

c) dacă alţi creditori execută alte hotărâri asupra averii sale;

d) dacă prin fapta sa el a micşorat asigurările date creditorului său, sau n-a dat asigurările promise ori încuviinţate sau este în stare de insolvabilitate de obşte cunoscută.

Art. 383. - **(1)** În cazurile arătate în articolele de mai sus, instanţa care a investit hotărârea cu formula executorie va hotărî de urgenţă, după ce va cita pe părţi în termen scurt.

(2) În cazul când debitorul a fugit, citaţia i se va da la ultimul domiciliu.

Art. 384. - Hotărârile ce au să se execute provizoriu cu dare de cauţiune nu se vor executa mai înainte de a se da cauţiunea.

Art. 384[1]. - **(1)** În vederea executării unei hotărâri judecătoreşti, executorul judecătoresc poate intra în încăperile ce reprezintă domiciliul, reşedinţa sau sediul unei persoane, precum şi în orice alte locuri, cu consimţământul acesteia, iar în caz de refuz, cu forţa publică.

(2) În cazul altor titluri executorii decât hotărârile judecătoreşti, la cererea executorului judecătoresc, instanţa de executare va autoriza, prin hotărâre, intrarea în locurile menţionate la alin. 1. Instanţa se pronunţă de urgenţă în camera de consiliu, fără citarea părţilor, prin hotărâre irevocabilă şi executorie.

Art. 385. - **(1)** Nici o executare nu se va putea face înainte de ora 6,00 şi după ora 20,00.

(2) Executarea începută va putea continua în acea zi sau în zilele următoare.

Art. 386. - Executarea silită nu se va putea face la alte ore decât cele menţionate şi nici în zilele nelucrătoare stabilite potrivit legii, afară de cazurile urgente în care executarea poate fi încuviinţată de preşedintele instanţei de executare.

Art. 387. - **(1)** În afară de cazurile în care legea prevede altfel, executarea poate începe numai după ce se va comunica debitorului o somaţie care va cuprinde următoarele:

1. denumirea şi sediul organului de executare;

2. data emiterii somaţiei şi numărul dosarului de executare;

3. numele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul debitorului;

4. arătarea titlului executoriu anexat în baza căruia urmează să se facă executarea silită;

5. termenul în care cel somat urmează să-şi execute de bunăvoie obligaţia prevăzută în titlul executoriu şi arătarea consecinţelor nerespectării acesteia;

6. semnătura şi ştampila organului de executare.

(2) Dacă în termenul arătat în somaţie debitorul nu-şi execută de bunăvoie obligaţia, executorul judecătoresc va proceda de îndată la executarea silită.

Art. 388. - **(1)** Pentru toate actele de executare pe care le efectuează, executorul judecătoresc este obligat să încheie procese-verbale care vor cuprinde următoarele menţiuni:

1. denumirea şi sediul organului de executare;

2. numele şi calitatea celui care încheie procesul-verbal;

3. data întocmirii procesului-verbal şi numărul dosarului de executare;

4. titlul executoriu în temeiul căruia se efectuează actul de executare;

5. numele şi domiciliul ori, după caz, denumirea şi sediul debitorului şi creditorului urmăritor;

6. locul, data şi ora efectuării actului de executare;

7. măsurile luate de executor sau constatările acestuia;

8. consemnarea explicaţiilor şi obiecţiunilor participanţilor la executare;

9. alte menţiuni cerute de lege sau considerate necesare de executor;

10. menţionarea, când este cazul, a lipsei creditorului sau debitorului ori despre refuzul sau împiedicarea de a semna procesul-verbal;

11. menţionarea numărului de exemplare în care s-a întocmit procesul-verbal, precum şi a persoanelor cărora li s-a înmânat acesta;

12. semnătura executorului, precum şi, când este cazul, a altor persoane interesate în executare sau care asistă la efectuarea actului de executare;

13. ştampila executorului judecătoresc.

(2) Menţiunile de la pct. 2, 3, 4, 5, 7, 12 şi 13 sunt prevăzute sub sancţiunea nulităţii.

Art. 389. - **(1)** Dacă creditorul a lăsat să treacă 6 luni de la data îndeplinirii oricărui act de executare, fără să fi urmat alte acte de

urmărire, executarea se perimă de drept şi orice parte interesată poate cere desfiinţarea ei.

(2) În caz de suspendarea executării, termenul de perimare curge de la încetarea suspendării.

(3) Dacă se face o nouă cerere de executare, se va face mai întâi, o nouă somaţie, la care nu se va mai alătura titlul ce se execută.

Art. 390. - **(1)** Dispoziţiile art. 387 şi 389 nu se aplică în cazurile când legea încuviinţează executarea fără somaţie.

(2) De asemenea, nu se va notifica debitorului nici somaţia, nici titlul executoriu, când executarea se face potrivit art. 382.

Art. 391. - Încălcarea dispoziţiilor art. 384, 385, 387 şi 389 atrage anularea executării.

PRESCRIPŢIILE

Decret nr. 167 (r1) din 21/04/1958

Republicat în Buletinul Oficial nr. 11 din 15/07/1960

privitor la prescripţia extinctivă

Art. 1. - Dreptul la acţiune, avînd un obiect patrimonial, se stinge prin prescripţie, dacă nu a fost exercitat în termenul stabilit în lege. Odată cu stingerea dreptului la acţiune privind un drept principal se stinge şi dreptul la acţiune privind drepturile accesorii. Orice clauză care se abate de la reglementarea legală a prescripţiei este nulă.

Art. 2. - Nulitatea unui act juridic poate fi invocată oricînd, fie pe cale de acţiune, fie pe cale de excepţie.

Art. 3. - Termenul prescripţiei este de 3 ani, iar în raporturile dintre organizaţiile socialiste, de 18 luni. Prin derogare de la dispoziţiile alineatului precedent, în raporturile ce izvorăsc din asigurare, termenul de prescripţie este de 2 ani, în afara acelor raporturi ce izvorăsc din asigurările de persoane în care obligaţiile devin exigibile prin ajungerea la termen sau prin amortizare; cu privire la primele de asigurare datorate în temeiul asigurărilor prin efectul legii, sunt aplicabile dispoziţiile art. 22.

Art. 4. – **(1)** În raporturile dintre organizaţiile socialiste, termenul prescripţiei este de 6 luni în ce priveşte dreptul la:

a) orice acţiune izvorâtă din transmiterea unor produse calitativ necorespunzătoare sau pentru netransmiterea în tot sau în parte a unor produse datorate;

b) orice acţiune prin care se pretinde plata unor penalităţi ori, amenzi civile;

c) orice acţiune pentru restituirea de diferenţe de preţ rezultate din recalcularea preţurilor în temeiul dispoziţiilor legale sau din aplicarea greşită a preţurilor sau tarifelor legale;

d) orice acţiune a organizaţiilor socialiste privitoare la serviciile de telecomunicaţii ce acestea folosesc;

e) orice acţiune izvorâtă dintr-un contract de transport terestru, aerian sau pe apă, îndreptată împotriva unei organizaţii socialiste de transport.

(2) Termenul de prescripţie este de un an, dacă contractul de transport a fost încheiat spre a fi executat succesiv cu mijloace de transport felurite.

(3) Termenul de prescripţie prevăzut de prezentul articol nu este aplicabil în raporturile dintre întreprinderile de stat pentru comerţul exterior şi organizaţiile socialiste furnizoare de mărfuri pentru export sau beneficiare ale produselor importate.

Art. 5. - Dreptul la acţiunea privitoare la viciile ascunse ale unui lucru transmis sau ale unei lucrări executate, se prescrie prin împlinirea unui termen de 6 luni, în cazul în care viciile nu au fost ascunse cu viclenie.

Art. 6. - Dreptul de a cere executarea silită în temeiul oricărui titlu executor se prescrie prin împlinirea unui termen de 3 ani, iar în raporturile dintre organizaţiile socialiste, de un an.

Art. 7. – **(1)** Prescripţia începe să curgă de la data cînd se naşte dreptul la acţiune sau dreptul de a cere executarea silită.

(2) În obligaţiile care urmează să se execute la cererea creditorului precum şi în acelea al căror termen de executare nu este stabilit, prescripţia începe să curgă de la data naşterii raportului de drept.

(3) Dacă dreptul este sub condiţie suspensivă sau cu termen suspensiv, prescripţia începe să curgă de la data cînd s-a împlinit condiţia sau a expirat termenul.

Art. 8. – **(1)** Prescripţia dreptului la acţiune în repararea pagubei pricinuite prin fapta ilicită, începe să curgă de la data cînd păgubitul a cunoscut sau trebuia să cunoască, atît paguba cît şi pe cel care răspunde de ea.

(2) Dispoziţiile alineatului precedent se aplică prin asemănare şi în cazul îmbogăţirii fără just temei.

Art. 9. – **(1)** Prescripţia dreptului la acţiune în anularea unui act juridic pentru violenţă, începe să curgă de la data cînd aceasta a încetat.

(2) În caz de viclenie ori eroare sau în celelalte cazuri de anulare, prescripţia începe să curgă de la data cînd cel îndreptăţit, reprezentantul său legal sau persoana chemată de lege să-i încuviinţeze actele, a cunoscut cauza anulării, însă cel mai tîrziu de la împlinirea a 18 luni de la data încheierii actului.

Art. 10. - În raporturile dintre organizaţiile socialiste, prescripţia dreptului la acţiune izvorât din transmiterea unor produse calitativ sau cantitativ necorespunzătoare începe să curgă de la data cînd produsele

au fost efectiv preluate de organizaţia beneficiară, indiferent dacă a fost sau nu întocmit proces-verbal la constatare a lipsurilor.

Art. 11. – (1) Prescripţia dreptului la acţiune privind viciile ascunse ale unui lucru transmis sau ale unei lucrări executate, începe să curgă de la data descoperirii viciilor, însă cel mai tîrziu de la împlinirea unui an de la predarea lucrului sau lucrării.

(2) Prescripţia acţiunii privind viciile unei construcţii, începe să curgă de la data descoperirii viciilor, însă cel mai tîrziu de la împlinirea a trei ani de la predare.

(3) Prin dispoziţiile prezentului articol nu se aduce nici o atingere termenelor de garanţie, legale sau convenţionale.

Art. 12. - În cazul cînd un debitor este obligat la prestaţiuni succesive, dreptul la acţiune cu privire la fiecare din aceste prestaţiuni se stinge printr-o prescripţie deosebită.

Art. 13. - Cursul prescripţiei se suspendă:

a) cât timp cel împotriva căruia ea curge este împiedicat de un caz de forţă majoră să facă acte de întrerupere;

b) pe timpul cît creditorul sau debitorul face parte din Forţele Armate ale Republicii Populare Române, iar acestea sînt puse pe picior de război;

c) pînă la rezolvarea reclamaţiei administrative făcută de cel îndreptăţit, cu privire la despăgubiri sau restituiri, în temeiul unui contract de transport sau de prestare a serviciilor de poştă şi telecomunicaţii, însă cel mai tîrziu pînă la expirarea unui termen de 3 luni socotit de la înregistrarea reclamaţiei.

Art. 14. – (1) Între părinţi sau tutor şi cei ce se afla sub ocrotirea lor, între curator şi acei pe care îi reprezintă precum şi între orice alta persoana care, în temeiul legii sau al hotărîrii judecătoreşti, administrează bunurile altora şi cei ale căror bunuri sînt astfel administrate, prescripţia nu curge cît timp socotelile nu au fost date şi aprobate.

(2) Prescripţia nu curge împotriva celui lipsit de capacitate de exerciţiu, cît timp nu are reprezentant legal şi nici împotriva celui cu capacitate restrînsă, cît timp nu are cine să-i încuviinţeze actele.

(3) Prescripţia nu curge între soţi în timpul căsătoriei.

Art. 15. – (1) După încetarea suspendării, prescripţia îşi reia cursul, socotindu-se şi timpul curs înainte de suspendare.

(2) Prescripţia nu se va împlini totuşi înainte de expirarea unui termen de 6 luni, socotit de la încetarea cauzei de suspendare, cu excepţia prescripţiilor mai scurte de 6 luni care nu se vor împlini decît după expirarea unui termen de o luna de la suspendare.

Art. 16. – (1) Prescripţia se întrerupe:

a) prin recunoaşterea dreptului a cărui acţiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripţia.

În raporturile dintre organizaţiile socialiste, recunoaşterea nu întrerupe curgerea prescripţiei;

b) prin introducerea unei cereri de chemare în judecata ori de arbitrare, chiar dacă cererea a fost introdusă la o instanţa judecătorească, ori la un organ de arbitraj, necompetent;

c) printr-un act începător de executare.

(2) Prescripţia nu este întreruptă, dacă s-a pronunţat încetarea procesului, dacă cererea de chemare în judecată sau executare a fost respinsă, anulată sau dacă s-a perimat, ori dacă cel care a făcut-o a renunţat la ea.

Art. 17. – (1) Întreruperea şterge prescripţia începută înainte de a se fi ivit împrejurarea care a întrerupt-o.

(2) După întrerupere începe să curgă o nouă prescripţie.

(3) În cazul cînd prescripţia a fost întreruptă printr-o cerere de chemare în judecata ori de arbitrare sau printr-un act începător de executare, noua prescripţie nu începe să curgă cît timp hotărîrea de admitere a cererii nu a rămas definitivă sau, în cazul executării, pînă la îndeplinirea ultimului act de executare.

Art. 18. - Instanţa judecătorească şi organul arbitral sînt obligate ca, din oficiu, să cerceteze, dacă dreptul la acţiune sau la executarea silită este prescris.

Art. 19. – (1) Instanţa judecătorească sau organul arbitral poate, în cazul în care constată ca fiind temeinic justificate cauzele pentru care termenul de prescripţie a fost depăşit, să dispună chiar din oficiu judecarea sau rezolvarea acţiunii, ori să încuviinţeze executarea silită.

(2) Cererea de repunere în termen va putea fi făcută numai în termen de o luna de la încetarea cauzelor care justifica depăşirea termenului de prescripţie.

Art. 20. – (1) Debitorul care a executat obligaţia după ce dreptul la acţiune al creditorului s-a prescris, nu are dreptul să ceară înapoierea prestaţiei, chiar dacă la data executării nu ştia că termenul prescripţiei era împlinit.

(2) Dispoziţiile alineatului precedent nu sînt aplicabile în cazul cînd debitorul este o organizaţie socialistă, dacă la împlinirea prescripţiei aceasta organizaţie este obligată, potrivit legii, să verse la bugetul de stat ceea ce datora fostului creditor.

Art. 21. - Dispoziţiile Decretului de fata nu se aplica dreptului la acţiune privitor la drepturile de proprietate, uzufruct, uz, abitaţiune, servitute şi superficie.

Art. 22. - Impozitele şi taxele datorate statului, contribuţia pentru asigurări sociale, precum şi primele de asigurare datorate în temeiul asigurărilor prin efectul legii, rămîn supuse dispoziţiilor privitoare la prescripţie din legile speciale.

Art. 23. – **(1)** Dreptul la acţiunea privitoare la sume de bani consemnate sau depuse la instituţiile de bancă, credit şi economie sau la orice alte organizaţii socialiste, pe seama statului ori a organizaţiilor de stat, se prescrie în termen de 3 ani de la data consemnării sau depunerii.

(2) Cu toate acestea cînd eliberarea sumelor consemnate sau depuse este condiţionată de un act al organului judecătoresc sau al altui organ de stat, aceste sume vor fi restituite celor în drept la prezentarea actului respectiv; dreptul la acţiune în acest din urmă caz se prescrie în termen de un an de la data cînd se poate cere restituirea pe baza actului organului de stat.

(3) Dispoziţiile alineatelor precedente nu sînt aplicabile sumelor constituite drept garanţie pe baza normelor legale sau a clauzelor contractuale.

Art. 24. - Dreptul la acţiunea privitoare la sumele de bani încasate din vînzarea biletelor pentru spectacole care nu au mai avut loc, se prescrie în termen de 60 zile de data cînd urma să aibă loc spectacolul.

Art. 25. – **(1)** Dispoziţiile prezentului Decret sînt aplicabile şi prescripţiilor neîmplinite la data intrării sale în vigoare, în care caz termenele de prescripţie prevăzute în Decretul de fata vor fi socotite ca încep să curgă de la intrarea în vigoare a acestui Decret.

(2) Cu toate acestea, dispoziţiile legii anterioare, privitoare la termenele de prescripţie, rămân mai departe aplicabile, dacă termenele ce ele prevăd se împlinesc înaintea celor fixate prin prezentul Decret.

Art. 26. - Pe data intrării în vigoare a Decretului de faţă, se abrogă orice dispoziţii legale contrare prezentului Decret, în afara de cele care stabilesc un termen de prescripţie mai scurt decît termenul corespunzător prevăzut prin Decretul de faţă.

PERSCRIPŢIA REGLEMENTATĂ DE CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ

Prescripţia dreptului de a cere executarea silită

Art. 405. - **(1)** Dreptul de a cere executarea silită se prescrie în termen de 3 ani, dacă legea nu prevede altfel. În cazul titlurilor emise în materia acţiunilor reale imobiliare, termenul de prescripţie este de 10 ani.

(2) Termenul de prescripţie începe să curgă de la data când se naşte dreptul de a cere executarea silită.

(3) Prin împlinirea termenului de prescripţie orice titlu executoriu îşi pierde puterea executorie.

Art. 405[1]. - (1) Cursul prescripţiei se suspendă:

a) în cazurile stabilite de lege pentru suspendarea termenului de prescripţie a dreptului material la acţiune;

b) pe timpul cât suspendarea executării silite este prevăzută de lege ori a fost stabilită de instanţă sau de alt organ jurisdicţional competent;

c) atâta timp cât debitorul îşi sustrage veniturile şi bunurile de la urmărire;

d) în alte cazuri prevăzute de lege.

(1[1]) După încetarea suspendării, prescripţia îşi reia cursul, socotindu-se şi timpul scurs înainte de suspendare.

(2) După încetarea suspendării, prescripţia îşi reia cursul, socotindu-se şi timpul scurs înainte de suspendare.

(3) Prescripţia nu se suspendă pe timpul cât executarea silită este suspendată la cererea creditorului urmăritor.

Art. 405[2]. - (1) Cursul prescripţiei se întrerupe:

a) pe data îndeplinirii de către debitor, înainte de începerea executării silite sau în cursul acesteia, a unui act voluntar de executare a obligaţiei prevăzute în titlul executoriu ori a recunoaşterii, în orice alt mod, a datoriei;

b) pe data depunerii cererii de executare, însoţită de titlul executoriu, chiar dacă a fost adresată unui organ de executare necompetent;

c) pe data trimiterii spre executare a titlului executoriu, în condiţiile art. 453 alin. 2;

d) pe data îndeplinirii în cursul executării silite a unui act de executare;

e) pe data depunerii cererii de reluare a executării, în condiţiile art. 371^6 alin. 1;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) După întrerupere începe să curgă un nou termen de prescripţie.

(3) Prescripţia nu este întreruptă dacă cererea de executare a fost respinsă, anulată sau dacă s-a perimat ori dacă cel care a făcut-o a renunţat la ea.

Art. 405[3]. - (1) După împlinirea termenului de prescripţie creditorul poate cere repunerea în acest termen, numai dacă a fost împiedicat să ceară executarea datorită unor motive temeinice.

(2) Cererea de repunere în termen se introduce la instanţa de executare competentă, în termen de 15 zile de la încetarea împiedicării.

LEGILE CARE REGLEMENTEAZĂ ORDINEA, LINIŞTEA ŞI EVIDENŢA ÎN CARTE DE IMOBIL

Asociaţia de proprietari prin reprezentanţii legali trebuie să deţină datele de identificare ale persoanelor care locuiesc în imobil cât şi a firmelor care au sediul în imobil şi să le înscrie pe acestea în cartea de imobil conform OUG nr. 97 din 14.07.2005 privind evidenţa, domiciliul, reşedinţa şi actele de identitate ale cetăţenilor români, cu modificările ulterioare.

- LEGEA Nr. 61 din 27/09/1991 cu modificările ulterioare pentru sancţionarea faptelor de încălcare a unor norme de convieţuire socială, a ordinii şi liniştii publice
- Cartea de imobil şi contravenţiile

Cadrul legal: OUG nr. 97 din 14.07.2005 privind evidenţa, domiciliul, reşedinţa şi actele de identitate ale cetăţenilor români cu modificările ulterioare.

SPAŢIUL VERDE DIN JURUL BLOCULUI

Spaţiul verde din jurul blocului nu este în proprietatea asociaţiei de proprietari, ci în a autorităţii publice locale, respectiv Primăria de sector, locală sau municipală.

Terenul care este în proprietatea asociaţiei de proprietari este doar terenul pe care se află construită clădirea.

Sarcina cu privire la întreţinerea acestor spaţii revine primăriei locale a cărei buget este constituit din taxele şi impozitul de pe razele lor.

RAPORTUL DINTRE ADMINISTRAŢIA PUBLICĂ LOCALĂ ŞI CENTRALĂ ŞI ASOCIAŢIILE DE PROPRIETARI

CUM SE POATE OBŢINE ATESTAREA CALITĂŢII DE ADMINISTRATOR DE IMOBIL?

Consiliile locale ale municipiilor, oraşelor, comunelor şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi pentru realizarea scopurilor şi sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înfiinţate în cadrul autorităţilor administraţiei publice locale au în componenţă specialişti în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislaţiei muncii şi a raporturilor de muncă.

Persoanele fizice care doresc să obţină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorităţii administraţiei publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

Atestatul are drept scop certificarea calităţilor profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociaţiile de proprietari.

Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată şi este valabil pe tot teritoriul României.

Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administraţiei publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condiţiile pentru exercitarea acestei activităţi.

Exercitarea controlului asupra activităţii financiar-contabile din cadrul asociaţiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de către organele competente potrivit legislaţiei financiar-contabile.

Asociaţia de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică şi/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislaţiei privind organizarea activităţii de expertiză tehnică şi contabilă, judiciară şi extrajudiciară.

În condiţiile stabilite de consiliile locale, judeţene sau de Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi în funcţie de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experţilor Contabili şi Contabililor Autorizaţi din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociaţiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociaţiei, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

Atestarea calităţii de administrator de imobil este acordată de Primăria din localitatea unde domiciliază

1. după susţinerea unui examen.
2. actele necesare obţinerii atestării sunt următoarele:

- curriculum vitae
- copii legalizate a actelor de stare civilă
- copie xerox a actului de identitate
- copii legalizate a actelor de studii
- certificatul de cazier
- recomandări din partea preşedintelui comitetului executiv al asociaţiei de proprietari, în cazul în care a desfăşurat muncă de administrare în cadrul asociaţiei de proprietari

- procesul-verbal a adunării generale a asociaţiei de proprietari în care a fost propus şi ales în funcţia de administrator
- copii legalizate a certificatului de pregătire profesională emis în condiţiile legii de către un organ de specialitate

Atestatul de administrator imobil se obţine după depunerea dosarului cu actele mai sus menţionate şi evaluarea capacităţii solicitantului.

Bibliografia necesară obţinerii atestatului de administrator de imobil:

- Legea nr.230 din 06.07.2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari
- Hotărâre nr. 1588 din 19/12/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari.
- Legea 114/1996 legea locuinţei
- Legea nr. 82 din 24/12/1991 legea contabilităţii cu modificările ulterioare
- Legea nr. 22 din 18/11/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanţii şi răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

RĂSPUNDEREA ADMINISTRATORULUI, CENZORULUI, COMITETULUI EXECUTIV ÎN CADRUL ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Extras din Legea 230 din 06/07/2007

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

Sancţiuni

Art. 56. - (1) Constituie contravenţii următoarele fapte:

a) neluarea de către proprietari, de către asociaţia de proprietari sau de către comitetul executiv al asociaţiei de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă a clădirii şi a instalaţiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare şi distribuire a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenţei acestora;

b) neîndeplinirea atribuţiilor de către preşedinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreţinere, reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalţi proprietari;

d) schimbarea de către proprietar a destinaţiei locuinţei fără autorizaţiile şi aprobările legale;

e) modificarea aspectului proprietăţii comune, precum şi a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările şi autorizaţiile legale;

f) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcţionarii publici şi personalul angajat al autorităţilor publice locale şi centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăţilor furnizoare de servicii publice de utilităţi, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracţiune.

(2) Contravenţiile prevăzute la alin. (1) se sancţionează după cum urmează:

a) faptele prevăzute la lit. a), b) şi c) se sancţionează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

b) fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevăzute la lit. e) şi f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sancţiunile pentru contravenţiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) funcţionarilor publici sau personalului angajat al autorităţilor publice, inclusiv personalului regiilor ori societăţilor furnizoare de servicii de utilităţi publice.

(4) Constatarea contravenţiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum şi aplicarea sancţiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcţii şi de Ministerul Internelor şi Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciţii acestora.

Art. 57. - Prevederile art. 56 referitoare la contravenţii se completează cu dispoziţiile Ordonanţei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările şi completările ulterioare.

Legea nr. 22
din 18/11/1969

Publicată în Buletinul Oficial nr. 132 din 18/11/1969
Modificată prin Legea nr. 54 din 08/07/1994
publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 181 din 15/07/1994)

privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanţii şi răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice

CAPITOLUL I
DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1. – (1) Gestionar, în înţelesul prezentei legi, este acel angajat al unui agent economic, autorităţi sau instituţie publică care are ca atribuţii principale de serviciu primirea, păstrarea şi eliberarea de bunuri aflate în administrarea, folosinţa sau deţinerea, chiar temporară, al unui agent economic, autoritate sau instituţie publică, indiferent de modul de dobîndire şi de locul unde se află bunurile.

(2) Ministerele şi celelalte organe centrale stabilesc funcţiile prin a căror ocupare angajatul dobândeşte, potrivit alineatului 1, calitatea de gestionar. Aceste funcţii sînt denumite, în cuprinsul prezentei legi, funcţii de gestionari.

Art. 2. - Sînt considerate bunuri, în sensul prezentei legi, bunurile materiale, mijloacele băneşti sau orice alte valori.

CAPITOLUL II
CONDIŢII PRIVIND ANGAJAREA GESTIONARILOR

Art. 3. – (1) Poate fi gestionar cel care a împlinit vîrsta de 21 ani, a absolvit şcoala generală sau o şcoală echivalentă şi are cunoştinţele necesare pentru a îndeplini această funcţie.

(2) În funcţie de complexitatea gestiunilor, de natura şi valoarea bunurilor şi de cunoştinţele ce le implică gestionarea lor, ministerele şi celelalte organe centrale stabilesc:

a) categoriile de gestiuni pentru care gestionarul, trebuie să fi absolvit liceul ori o şcoală profesională în specialitatea corespunzătoare gestiunii sau o şcoală echivalentă şi să aibă un anumit stagiu în munca de gestionar;

b) categoriile de gestiuni pentru care funcţia de gestionar poate fi îndeplinită şi de cel care a împlinit vârsta de 18 ani.

Art. 4. – (1) Nu poate fi gestionar cel condamnat pentru săvârşirea vreuneia dintre infracţiunile prevăzute în lista anexă la prezenta lege, chiar dacă a fost graţiat.

(2) Nu poate fi angajat sau trecut în funcţia de gestionar cel aflat în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârşirea vreuneia dintre infracţiunile prevăzute în lista anexă.

(3) Dacă în cursul urmăririi penale, al judecăţii sau după condamnare a intervenit amnistia, cel care a săvârşit vreuna dintre infracţiunile prevăzute în lista anexă nu poate fi gestionar timp de 2 ani de la data intervenirii amnistiei. Cel căruia i s-a suspendat condiţionat executarea pedepsei nu poate fi gestionar în cursul termenului de încercare şi 2 ani de la expirarea acestui termen.

(4) Prin "săvârşirea infracţiunii" se înţelege comiterea oricăreia dintre faptele prevăzute în lista anexă, pe care legea le pedepseşte ca infracţiune consumată sau ca tentativă, precum şi participarea la comiterea acestora ca autor, instigator sau complice.

Art. 5. – (1) Agenţii economici, autorităţile sau instituţiile publice sunt obligate să ceară organelor poliţiei relaţii cu privire la antecedentele penale ale celor ce urmează să fie angajaţi sau trecuţi în funcţii de gestionari.

(2) Organele poliţiei sunt obligate să comunice aceste relaţii în termen de cel mult 30 zile de la primirea cererii.

Art. 6. – (1) Cel ce urmează a fi angajat sau trecut în funcţia de gestionar va prezenta o dovadă eliberată de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică în care a fost anterior încadrat, din care să rezulte dacă a produs pagube avutului obştesc, natura acestora şi dacă ele au fost acoperite. Această dovadă poate fi cerută de la ultimul loc de muncă şi de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică care ar urma să facă angajarea sau trecerea în funcţia de gestionar.

(2) Agenţii economici, autorităţile sau instituţiile publice sînt obligaţi să elibereze sau, după caz, să comunice dovada prevăzută în alineatul 1, în termen de cel mult 10 zile de la primirea cererii.

(3) În raport cu cele arătate în dovadă, conducătorul agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice va hotărî asupra angajării sau trecerii în funcţia de gestionar.

Art. 7. – (1) În cazul în care gestiunea este încredinţată mai multor persoane, angajarea sau trecerea în funcţia de gestionar se face cu avizul scris al celorlalţi gestionari.

(2) Angajarea sau trecerea unei persoane într-o funcţie din subordinea gestionarului se face cu avizul scris al acestuia.

Art. 8. - Angajaţii sezonieri sau temporari pot fi gestionari, cu respectarea condiţiilor prevăzute în prezenta lege.

Art. 9. - Conducătorii agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice, angajaţii cu atribuţii de control financiar, precum şi contabilii, cu excepţia acelora care sunt încadraţi în unităţi mici determinate de ministere şi celelalte organe centrale, nu pot face operaţii de primire, păstrare şi eliberare de bunuri.

CAPITOLUL III
GARANŢII

Art. 10. – **(1)** Gestionarul are obligaţia de a constitui o garanţie în numerar.

(2) Ministerele şi celelalte organe centrale stabilesc, în funcţie de natura şi valoarea bunurilor gestionate, plafoanele valorice şi condiţiile în care este obligatorie şi constituirea unor garanţii suplimentare, constând din:

a) afectarea unor bunuri imobile sau bunuri mobile de folosinţă îndelungată, proprietate a gestionarului sau a unor terţi, pentru garantarea faţă de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică, a acoperirii pagubelor ce s-ar cauza de gestionar;

b) obligaţii asumate de terţi faţă de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică de a acoperi pagubele ce s-ar cauza de gestionar, fie integral, fie pentru o sumă determinată.

(3) Garanţia suplimentară prevăzută la alineatul precedent poate fi constituită şi în numerar.

(4) Ministerele şi celelalte organe centrale pot extinde, în funcţie de natura şi valoarea bunurilor, obligaţia de a constitui garanţii în condiţiile prezentului capitol şi asupra altor categorii de angajaţi care mânuiesc bunuri, cu excepţia celor ce primesc bunuri spre a le folosi în îndeplinirea atribuţiilor de serviciu.

(5) Nu este obligat să constituie garanţie cel care înlocuieşte temporar un gestionar sau cel căruia i se încredinţează o gestiune pe o perioadă de cel mult 60 zile până la numirea unui gestionar.

Art. 11. – **(1)** Constituirea garanţiei se face prin contract încheiat în scris.

(2) Garanţiile reciproce între gestionari nu sunt admise. Aceeaşi persoană nu poate constitui garanţii pentru mai mulţi gestionari. Cel care constituie garanţia va declara, în scris, dacă a mai constituit alte garanţii.

(3) Garanţiile suplimentare se constituie înainte de încredinţarea gestiunii.

Art. 12. – **(1)** Garanţia în numerar va fi de minimum un salariu şi de maximum trei salarii tarifare lunare ale gestionarului; ea nu va putea depăşi valoarea bunurilor încredinţate.

(2) Pentru gestionarii retribuiţi pe bază de cotă procentuală, cuantumul minim al garanţiei în numerar va fi echivalent cu câştigul mediu pe o lună, iar cel maxim cu câştigul mediu pe 3 luni.

Art. 13. – (1) Garanţia în numerar se reţine în rate lunare de 1/10 din salariul tarifar lunar sau din câştigul mediu pe o lună, după caz. Dacă, din cauza altor reţineri, ratele în contul garanţiei în numerar nu pot fi reţinute, gestionarul este obligat să le depună.

(2) Pentru angajaţii temporari, alţii decât cei prevăzuţi la articolul 10 alineatul ultim, precum şi pentru angajaţii sezonieri, se vor putea stabili rate mai mari sau chiar obligativitatea depunerii, la încredinţarea gestiunii, a garanţiei integrale în numerar.

Art. 14. – (1) Ministerele şi celelalte organe centrale stabilesc, în funcţie de complexitatea gestiunilor şi de natura şi valoarea bunurilor, cuantumul garanţiilor în numerar între limitele prevăzute în articolul 12, precum şi ratele la care se referă articolul 13 alineatul 2.

(2) Ministerele şi celelalte organe centrale pot stabili, în cazuri justificate, garanţii în numerar sub minimul prevăzut în articolul 12 sau scutirea de garanţie.

Art. 15. – (1) Garanţia în numerar va fi depusă de către agenţii economici, autorităţile şi instituttţile publice la Casa de Economii şi Consemnaţiuni sau la bănci, într-un cont special al agentului economic, al autorităţii ori al instituţiei publice respective.

(2) Garanţiile în numerar depuse la Casa de Economii şi Consemnaţiuni sau la bănci se înscriu într-un carnet de consemnare pe numele gestionarului. Carnetul de consemnare va fi păstrat în casieria agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice în favoarea căreia s-a constituit garanţia.

(3) Pentru garanţia depusă în condiţiile alin. 1, se acordă o dobandă anuală, stabilită de depozitarul garanţiei, care nu poate fi mai mică decât dobânda acordată pentru depozitele la termen pe un an.

Art. 16. – (1) Garanţia în numerar şi dobânda aferentă pot fi ridicate de către gestionarul titular al carnetului de consemnare la încetarea contractului său de muncă sau la trecerea într-o funcţie pentru care nu se cere garanţie, în situaţia în care nu a cauzat o pagubă sau cînd paguba a fost acoperită în întregime. Agentul economic, autoritatea sau instituţia publică este obligată, în aceste cazuri, să elibereze gestionarului, în termen de cel mult 10 zile, carnetul de consemnare împreună cu o comunicare către Casa de Economii şi Consemnaţiuni în care să se arate că titularul are dreptul să ridice garanţia.

(2) În cazul transferării gestionarului într-o altă funcţie pentru care de asemenea se cere garanţie, carnetul de consemnare în care au fost

înscrise sumele depuse drept garanţie va fi trecut la noul loc de muncă, procedîndu-se, atunci cînd este cazul, potrivit articolului 20.

(3) Când gestionarul a cauzat o pagubă în gestiune la locul său de muncă şi aceasta nu se acoperă integral în termen de o lună de la obţinerea titlului executoriu definitiv, agentul economic, autoritatea sau instituţia publică se va despăgubi din garanţia în numerar constituită în favoarea sa.

(4) În situaţia în care sumele depuse drept garanţie au fost ridicate, în întregime sau în parte, de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică pentru a se despăgubi, gestionarul este obligat să reîntregească garanţia în numerar în rate lunare de 1/3 din salariul tarifar sau din cîştigul mediu lunar, dispoziţiile articolului 13 aplicîndu-se în mod corespunzător.

Art. 17. - Casa de Economii şi Consemnaţiuni are obligaţia să elibereze sumele depuse drept garanţie, după caz:

a) titularului carnetului de consemnare, pe baza comunicării făcute de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică şi a prezentării carnetului;

b) agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice, pe baza cererii acesteia şi a unei copii certificate de pe titlul executoriu definitiv obţinut împotriva gestionarului.

Art. 18. – **(1)** În vederea constituirii garanţiei suplimentare, imobilele se evaluează în conformitate cu dispoziţiile legale privind modul de stabilire a despăgubirilor pentru terenurile şi construcţiile care trec în proprietatea statului prin expropriere.

(2) Bunurile mobile se evaluează la 50% din preţul de vînzare cu amănuntul. În cazul în care bunurile mobile nu au preţ de vînzare cu amănuntul, evaluarea se face de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică în favoarea căreia este constituită garanţia, care va consulta, în caz de necesitate, organe de specialitate.

Art. 19. – **(1)** Pentru bunurile imobile constituite garanţie, agentul economic, autoritatea sau instituţia publică va cere inscripţia ipotecii, care se va dispune pe baza cererii şi a contractului de garanţie.

(2) Bunurile mobile constituite garanţie rămân în folosinţa gestionarului sau a terţului garant, după caz, şi nu vor putea fi înstrăinate fără înştiinţarea prealabilă a agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice.

(3) În cazul în care bunurile constituite garanţie sunt urmărite silit de alţi creditori, gestionarul sau terţul garant, după caz, este obligat să înştiinţeze de îndată agentul economic, autoritatea sau instituţia publică.

(4) În situaţia în care terţul garant n-a făcut această înştiinţare, el rămâne obligat să acopere pagubele ce s-ar cauza de gestionar în limita valorii bunurilor constituite garanţie.

(5) Orice micşorare a garanţiei atrage obligaţia reîntregirii de îndată a acesteia.

Art. 20. – (1) Garanţiile vor fi recalculate periodic în funcţie de schimbările intervenite în salariul tarifar al gestionarului, precum şi în specificul şi valoarea bunurilor gestionate, procedându-se la modificarea corespunzătoare a contractului de garanţie.

(2) În cazul în care, în urma recalculării, este necesară completarea garanţiei în numerar, se va proceda conform articolului 13. Dacă garanţia în numerar depusă este mai mare decât garanţia recalculată, diferenţa se va elibera, în termen de cel mult 10 zile, gestionarului.

(3) În cazul în care, în urma recalculării, este necesară constituirea sau completarea garanţiilor suplimentare, aceasta se face în termen de 60 zile de la data recalculării.

Art. 21. - Dacă gestionarul nu constituie, nu completează sau nu aduce, după caz, garanţiile corespunzătoare potrivit articolului 19 alineatul ultim şi articolului 20 alineatul ultim sau dacă, din cauza altor reţineri, ratele în contul garanţiei în numerar nu pot fi reţinute şi nici nu sunt depuse în condiţiile articolului 13, se procedează la trecerea sa în altă funcţie ori, dacă aceasta nu este posibil, la desfacerea contractului său de muncă. În acest din urmă caz, privitor la drepturile angajatului se vor aplica dispoziţiile din legislaţia muncii referitoare la desfacerea contractului de muncă pentru motive ce nu sunt imputabile angajatului.

Art. 22. – (1) Garanţiile suplimentare se urmăresc silit pe baza contractului de garanţie şi a titlului executoriu definitiv obţinut împotriva gestionarului.

(2) În cazul în care urmărirea silită a fost pornită de mai mulţi creditori, agentul economic, autoritatea sau instituţia publică în favoarea căreia s-a constituit garanţia suplimentară are drept de preferinţă asupra sumelor realizate prin valorificarea bunurilor constituite garanţie, în condiţiile privind creanţele garantate prin ipotecă sau gaj prevăzute de dispoziţiile legale referitoare la executarea silită a creanţelor băneşti ale agenţilor economici, autorităţii sau instituţiilor publice împotriva persoanelor fizice.

CAPITOLUL IV
RĂSPUNDERI

Art. 23. - Încălcarea dispoziţiilor legale cu privire la gestionarea bunurilor atrage răspunderea materială, disciplinară, administrativă, penală sau civilă, după caz.

Art. 24. - Angajaţii răspund material, potrivit codului muncii şi prevederilor prezentei legi, pentru pagubele cauzate în gestiuni prin fapte ce nu constituie infracţiuni.

Art. 25. – (1) Gestionarul răspunde integral faţă de agentul economic, autoritatea sau instituţia publică pentru pagubele pe care le-a cauzat în gestiunea sa.

(2) Primirea bunurilor în cantităţi inferioare celor înscrise în actele însoţitoare sau cu vicii aparente, fără a se fi întocmit acte legale de constatare, precum şi nesolicitarea asistenţei tehnice de specialitate la primirea bunurilor, deşi aceasta era necesară, atrag răspunderea gestionarului în condiţiile alineatului 1.

Art. 26. - Gestionarul răspunde integral şi în cazul în care atribuţiile sale fiind exercitate, potrivit dispoziţiilor legale, de un delegat sau de o comisie, se constată o pagubă fără a se putea stabili că aceasta s-a produs în absenţa gestionarului.

Art. 27. – (1) Când paguba în gestiune a fost cauzată de gestionar împreună cu alt angajat al agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice, ei răspund integral, fiecare în măsura în care a contribuit la producerea pagubei.

(2) Dacă nu se poate determina măsura în care fiecare a contribuit la producerea pagubei, despăgubirea se repartizează între cei în cauză proporţional cu câştigul mediu al fiecăruia pe ultimele 3 luni; în cazul pagubei constatate într-o gestiune în care manipularea bunurilor se face în colectiv de mai mulţi angajaţi sau în schimburi succesive, fără predare de gestiune între schimburi, despăgubirea se repartizează şi proporţional cu timpul lucrat de fiecare, de la ultima inventariere, în gestiunea în care s-a produs paguba.

Art. 28. - Angajatul cu funcţie de conducere precum şi orice alt angajat vinovat de angajarea, trecerea sau menţinerea unei persoane în funcţia de gestionar fără respectarea condiţiilor de vârstă, studii şi stagiu prevăzute în articolele 3 şi 38, precum şi a dispoziţiilor articolului 4 referitoare la antecedentele penale, răspund integral pentru pagubele cauzate de gestionar, în solidar cu acesta.

Aceeaşi răspundere o are şi cel vinovat de nerespectarea dispoziţiilor prevăzute în capitolul III, în limita garanţiei neconstituite.

Art. 29. – (1) Răspunde integral angajatul care, nesocotind îndatoririle sale de serviciu, a adus pagube agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice prin aceea că:

a) nu a asigurat gestionarului, în cazurile prevăzute de lege, asistenţa tehnică de specialitate pentru verificarea calitativă a bunurilor ori a prestat o asistenţă tehnică necorespunzătoare;

b) nu a luat măsurile necesare pentru păstrarea bunurilor în condiţii corespunzătoare;

c) a dat gestionarului dispoziţii greşite sau contrare legii.

Art. 30. - Răspunde, în limita valorii pagubei rămase neacoperite de autorul direct al ei, din momentul constatării insolvabilităţii acestuia, cel vinovat de:

a) angajarea sau trecerea unei persoane într-o funcţie de gestionar sau din subordinea gestionarului, fără avizul prevăzut în articolul 7;

b) neluarea sau luarea cu întârziere a măsurilor necesare pentru înlocuirea gestionarului sau a angajaţilor aflaţi în subordinea sa, deşi a fost avertizat în scris şi motivat că nu-şi îndeplinesc atribuţiile în mod corespunzător;

c) neluarea măsurilor necesare pentru stabilirea şi acoperirea pagubelor în gestiune;

d) neefectuarea inventarierilor la termenele şi în condiţiile legii, în situaţia în care prin aceasta a contribuit la cauzarea pagubei;

e) nerespectarea oricărei alte îndatoriri de serviciu, dacă fără încălcarea acesteia paguba s-ar fi putut evita.

Art. 31. - Angajatul care primeşte, păstrează şi eliberează bunuri fără a avea calitatea de gestionar în înţelesul articolului 1 răspunde integral, aplicându-i-se în mod corespunzător prevederile prezentului capitol.

Art. 32. – **(1)** La constatarea unei pagube în gestiune, persoana răspunzătoare poate să-şi ia un angajament scris pentru acoperirea acesteia; angajamentul scris constituie titlu executoriu.

(2) Dacă, ulterior, această persoană constată că nu datorează sau că datorează numai în parte suma pentru care şi-a luat angajamentul, ea va putea face cerere de desfiinţare a angajamentului la organul de jurisdicţie competent, în termen de 30 zile de la data când a cunoscut această împrejurare.

(3) De asemenea, validitatea angajamentului va înceta în întregime sau în parte atunci când agentul economic, autoritatea sau instituţia publică sau organul de jurisdicţie competent constată, cu prilejul verificării sau, după caz, al soluţionării unei cauze care are legătură cu angajamentul, că acesta a fost luat pentru o sumă nedatorată.

(4) Organul de jurisdicţie competent poate suspenda executarea angajamentului.

Art. 33. – **(1)** În vederea despăgubirii agentului economic, autorităţii sau instituţiei publice pentru pagubele cauzate în gestiune, care nu se pot acoperi din garanţia în numerar, se vor lua măsuri de asigurare şi urmărire asupra oricăror bunuri aparţinând gestionarului şi persoanelor care răspund în condiţiile prezentului capitol, potrivit dispoziţiilor legale cu privire la executarea silită a creanţelor băneşti ale agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice împotriva persoanelor fizice.

(2) Măsurile de asigurare se încuviinţează de organul de jurisdicţie competent să soluţioneze litigiul.

Art. 34. - Orice persoană privitor la care, prin hotărâre judecătorească, s-a constatat că a dobândit de la un gestionar bunuri sustrase de acesta din avutul obştesc şi că le-a obţinut în afara obligaţiilor de serviciu ale gestionarului, cunoscând că acesta gestionează astfel de bunuri, răspunde solidar cu gestionarul de acoperirea pagubei, în limita valorii bunurilor dobândite.

Art. 35. - Crearea de plusuri în gestiune prin mijloace frauduloase se pedepseşte cu închisoare de la 6 luni la 3 ani. Dacă mijlocul fraudulos constituie prin el însuşi o infracţiune, se aplică regulile privind concursul de infracţiuni.

Art. 36. – (1) Nedeclararea în scris, în termenul prevăzut de dispoziţiile legale, de către gestionar, a plusurilor din gestiunea sa despre a căror cantitate sau valoare are cunoştinţă, provenite în orice alt mod decât acela arătat în articolul 35, se pedepseşte cu închisoare de la o lună la un an.

(2) Dacă fapta prevăzută în alineatul precedent a avut consecinţe grave, pedeapsa este închisoare de la 6 luni la 3 ani.

(3) Nu se pedepseşte acela care, mai înainte de începerea oricărui control, declară plusurile despre a căror cantitate sau valoare are cunoştinţă.

Art. 37. - Înstrăinarea bunurilor mobile constituite garanţie potrivit articolului 10, fără înştiinţarea prealabilă a agentul economic, autoritatea sau instituţia publică, se pedepseşte cu închisoare de la 6 luni la un an.

CAPITOLUL V
DISPOZIŢII TRANZITORII ŞI FINALE

Art. 38. - Ministerele şi celelalte organe centrale stabilesc categoriile de gestiuni mai puţin complexe sau de valori mai mici din mediul rural, pentru care funcţia de gestionar poate fi îndeplinită şi în alte condiţii de studii decît cele prevăzute la articolul 3 alineatul 1.

Art. 39. – (1) Gestionarii care la data intrării în vigoare a prezentei legi nu îndeplinesc condiţiile de studii prevăzute la articolul 3 pot fi menţinuţi dacă au îndeplinit, la angajarea lor, condiţiile de pregătire profesională prevăzute în indicatoarele de stagiu şi studii ale funcţiilor respective şi sunt corespunzători.

(2) Gestionarii în funcţie la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt obligaţi, după caz:

a) să completeze în termen de 3 ani garanţia în numerar, în condiţiile stabilite de acord cu conducătorii agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice;

b) să constituie sau să aducă în termen de un an garanţii suplimentare potrivit prevederilor capitolului III.

(3) În cazul neîndeplinirii obligaţiilor prevăzute în alineatul precedent se aplică în mod corespunzător dispoziţiile articolului 21.

(4) Gestionarii în funcţie la data intrării în vigoare a prezentei legi pot fi scutiţi de către conducătorii agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice de obligaţia constituirii de garanţii suplimentare.

Art. 40. - Angajaţii-mandatari au obligaţia de a constitui garanţii, în cuantumul şi condiţiile stabilite prin hotărâre a Consiliului de Miniştri.

Art. 41. – (1) Modul de gestionare a bunurilor materiale ale agenţilor economici, autorităţilor sau instituţiilor publice se stabileşte prin hotărâre a Consiliului de Miniştri.

(2) Miniştrii şi conducătorii celorlalte organe centrale vor emite, în termen de 60 zile de la data publicării prezentei legi, instrucţiuni prin care vor stabili: funcţiile de gestionari; categoriile de gestiuni la care se referă articolul 3 alineatul 2 şi articolul 38; plafoanele valorice şi condiţiile în care este obligatorie constituirea de garanţii suplimentare; extinderea obligaţiei de a constitui garanţii şi asupra altor categorii de angajaţi, potrivit articolului 10 alineatul 4; cuantumul garanţiilor şi al ratelor, precum şi alte măsuri de executare a prezentei legi.

(3) În acelaşi termen, ministerele şi celelalte organe centrale vor adapta indicatoarele de pregătire şi staţia pentru funcţiile de gestionari, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(4) Pentru agenţii economici, autorităţile sau instituţiile publice de interes local care nu sunt coordonate de un organ local de specialitate al administraţiei de stat, dispoziţiile alineatului 2 se vor aduce la îndeplinire, în termen de 60 zile de la data publicării prezentei legi, de comitetele executive ale consiliilor populare judeţene şi al municipiului Bucureşti, cu sprijinul Comitetului de Stat pentru Economia şi Administraţia Locală.

Art. 42. – (1) Dispoziţiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător şi personalului Ministerului Forţelor Armate şi Ministerului Afacerilor Interne.

(2) Numirea militarilor în funcţii de gestionari se face în condiţiile stabilite prin instrucţiuni ale organelor centrale prevăzute în alineatul precedent, fiecare în cadrul atribuţiilor sale, cu respectarea prevederilor articolelor 3-6 din prezenta lege.

(3) Militarii în termen numiţi gestionari nu sunt obligaţi să constituie garanţii.

(4) Răspunderea materială a personalului Ministerului Forţelor Armate şi Ministerului Afacerilor Interne se reglementează prin dispoziţii speciale.

Art. 43. - Se recomandă organelor centrale ale organizaţiilor cooperatiste ca, privitor la membrii cooperatori, să reglementeze, în sectoarele lor de activitate, condiţiile de încredinţare a gestiunilor, constituirea de garanţii şi răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor, având-se în vedere prevederile prezentei legi.

Art. 44. – **(1)** Prezenta lege intră în vigoare la 90 zile de la data publicării.

(2) Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă Decretul nr. 145/1960 privind răspunderea materială a gestionarilor din agenţii economici, autorităţile sau instituţiile publice, precum şi orice alte dispoziţii contrare.

PRACTICĂ JUDICIARĂ PRIVIND ASOCIAŢIILE DE PROPRIETARI

Decizia nr. 3

publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 din 24/02/2003

privind recursul în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, cu privire la împrejurarea dacă administratorul asociaţiei de proprietari sau de locatari are calitatea de funcţionar şi la încadrarea juridică a faptei acestuia de însuşire, folosire sau traficare, în interesul sau ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează

(EXTRAS)

Admite recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie.

În aplicarea prevederilor art. 147 alin. 2 şi ale art. 215^1 din Codul penal, stabileşte:

1. Administratorul asociaţiei de proprietari sau de locatari are calitatea de funcţionar.

2. Fapta acestuia de însuşire, folosire sau traficare, în interesul său ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează constituie infracţiunea de delapidare.

Pronunţată în şedinţă publică azi, 2 decembrie 2002.

Decizia nr. 1068 din 20/11/2007

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 842 din 08/12/2007

referitoare la excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 39 şi art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

Pe rol se află soluţionarea excepţiei de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 39 şi art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, excepţie ridicată de Liliana Poenaru în Dosarul nr. 22.876/2/2005 al Curţii de Apel Bucureşti - Secţia a VI-a comercială.

La apelul nominal lipsesc părţile, faţă de care procedura de citare a fost legal îndeplinită.

Reprezentantul Ministerului Public pune concluzii de respingere a excepţiei de neconstituţionalitate ca neîntemeiată.

Curtea având în vedere actele şi lucrările dosarului, reţine următoarele:

Prin Încheierea din 2 octombrie 2006, pronunţată în Dosarul nr. 22.876/2/2005, Curtea de Apel Bucureşti - Secţia a VI-a comercială a sesizat Curtea Constituţională cu excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 11 din Ordonanţa Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, excepţie ridicată de Liliana Poenaru.

În motivarea excepţiei de neconstituţionalitate autorul acesteia susţine că dispoziţiile criticate încalcă libertatea de asociere a persoanelor care au calitatea de proprietari de apartamente într-un bloc de locuinţe, întrucât persoanelor care nu sunt membre ale asociaţiei de proprietari nu li se cere acordul pentru utilizarea de către terţi a proprietăţii comune a imobilului. Mai mult, acestor persoane le este afectat inclusiv dreptul de proprietate asupra cotei-părţi indivize din proprietatea comună, atâta timp cât asociaţia hotărăşte cu privire la închirierea sau folosirea acesteia, fără a consulta şi fără a avea acordul scris al tuturor proprietarilor.

Curtea de Apel Bucureşti - Secţia a VI-a comercială apreciază excepţia de neconstituţionalitate ca fiind neîntemeiată, invocând jurisprudenţa Curţii Constituţionale în acest domeniu.

În conformitate cu dispoziţiile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, încheierea de sesizare a fost comunicată preşedinţilor celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului şi Avocatului Poporului, pentru a-şi formula punctele de vedere cu privire la excepţia de neconstituţionalitate.

Guvernul observă că instanţa constituţională s-a pronunţat în repetate rânduri asupra excepţiei având ca obiect dispoziţiile art. 11 din Ordonanţa Guvernului nr. 85/2001, respingând constant criticile formulate. Întrucât nu există motive noi, de natură a justifica schimbarea acestei practici, şi în cauza de faţă excepţia apare ca neîntemeiată.

Avocatul Poporului apreciază că excepţia de neconstituţionalitate este neîntemeiată, textele de lege criticate fiind în deplină concordanţă cu dispoziţiile constituţionale invocate.

Preşedinţii celor două Camere ale Parlamentului nu au comunicat punctele lor de vedere cu privire la excepţia de neconstituţionalitate.

Curtea examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului şi Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispoziţiile legale criticate, raportate la prevederile Constituţiei, precum şi Legea nr. 47/1992, reţine următoarele:

Curtea Constituţională a fost legal sesizată şi este competentă, potrivit dispoziţiilor art. 146 lit. d) din Constituţie, ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 şi 29 din Legea nr. 47/1992, să soluţioneze excepţia de neconstituţionalitate.

Obiectul excepţiei de neconstituţionalitate îl constituie dispoziţiile art. 11 din Ordonanţa Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 544 din 1 septembrie 2001, text de lege care are următorul conţinut: "(1) Închirierea sau folosirea de către persoanele fizice ori juridice a spaţiilor aflate în proprietatea comună a proprietarilor se face numai prin contract de închiriere sau de folosinţă, semnat din partea asociaţiei de proprietari de către preşedinte, pe baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectaţi.

(2) Schimbarea destinaţiei apartamentului de către proprietar sau chiriaş se face numai pe baza hotărârii adunării generale a asociaţiei de proprietari, cu acordul proprietarilor direct afectaţi."

Ulterior sesizării Curţii, Ordonanţa Guvernului nr. 85/2001 a fost abrogată prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 490 din 23 iulie 2007, noua reglementare preluând, cu modificări, soluţia legislativă prevăzută de art. 11 din ordonanţa abrogată, în cuprinsul art. 39: "Proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune", respectiv art. 42: "Schimbarea

destinaţiei locuinţelor, precum şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă faţă de destinata iniţială, conform proiectului iniţial al clădirii cu locuinţe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv şi cu acceptul proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează, pe plan orizontal şi vertical, spaţiul supus schimbării."

Prin urmare, Curtea urmează a se pronunţa asupra constituţionalităţii dispoziţiilor criticate din noua reglementare, în vigoare la data efectuării controlului de constituţionalitate.

Autorul excepţiei susţine că dispoziţiile legale criticate încalcă o serie de prevederi constituţionale, precum cele cuprinse în art. 11, 20, 21, 40, 44, 51-53 şi art. 124. De asemenea, sunt invocate şi prevederile art. 6, 11, 13 şi 14 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, precum şi art. 8, 17 şi 20 din Declaraţia Universală a Drepturilor Omului.

Examinând excepţia de neconstituţionalitate, Curtea constată că, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 230/2007, asociaţia de proprietari are drept scop administrarea şi gestionarea proprietăţii comune, care, pe lângă drepturi, impune obligaţii pentru toţi proprietarii. Asociaţia de proprietari se înfiinţează prin acordul scris a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din cadrul unei clădiri. Înscrierea ulterioară în asociaţia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenţi la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalităţi.

Prin urmare, se constată că apartenenţa la o astfel de asociaţie a titularului dreptului de proprietate asupra unui apartament dintr-un condominium nu este impusă de lege, ci, dimpotrivă, este subsecventă acordului de voinţă al proprietarului exprimat în scris la momentul înfiinţării asociaţiei sau în orice moment ulterior. Aşa fiind, Curtea nu poate reţine critica privind încălcarea dispoziţiilor art. 40 din Constituţie, referitoare la libertatea de asociere.

Prevederile art. 39 şi art. 42 din Legea nr. 230/2007 stabilesc condiţiile în care proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, şi anume acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, pe de o parte, şi cele în care poate fi schimbată destinaţia locuinţelor, respectiv numai cu avizul comitetului executiv şi cu acceptul proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează, pe de altă parte. Cu alte cuvinte, în cauză se pune problema stabilirii limitelor dreptului de proprietate în cazul bunurilor aflate în coproprietate forţată şi perpetuă (condominium pro indiviso) în blocurile de locuinţe cu mai multe locuinţe, în care, potrivit legii, se constituie asociaţii de

proprietari. Sub acest aspect, Curtea reţine că dispoziţiile art. 44 alin. (1) din Constituţie, care consacră garantarea dreptului de proprietate privată, prevăd, în teza a doua, că atât limitele, cât şi conţinutul acestui drept "sunt stabilite de lege". Rezultă, în mod evident, că limitele aduse prin lege dreptului de proprietate asupra părţilor destinate folosirii în comun de către toţi proprietarii dintr-o clădire cu mai multe locuinţe sau dreptului de proprietate asupra spaţiului a cărui destinaţie se doreşte a fi schimbată se justifică constituţional prin asigurarea posibilităţii efective de administrare, folosire, întreţinere şi exploatare a imobilului în interesul tuturor proprietarilor de locuinţe din acel imobil.

Mai mult, în măsura în care textele de lege criticate prevăd expres manifestarea acordului tuturor proprietarilor direct afectaţi de vecinătate ca o condiţie peremptorie a utilizării de către terţi a spaţiilor proprietate comună sau a schimbării destinaţiei locuinţelor, Curtea constată că, în cauza dedusă controlului, nu operează nicio îngrădire a dreptului de proprietate al acestora.

De altfel, Curtea observă că asupra constituţionalităţii dispoziţiilor din vechea reglementare, respectiv art. 11 din Ordonanţa Guvernului nr. 85/2001, s-a mai pronunţat prin Decizia nr. 455 din 20 septembrie 2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 935 din 20 octombrie 2005, respingând ca neîntemeiată critica cu un atare obiect.

Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) şi al art. 147 alin. (4) din Constituţie, precum şi al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) şi al art. 29 din Legea nr. 47/1992,

Respinge excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 39 şi art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, excepţie ridicată de Liliana Poenaru în Dosarul nr. 22.876/2/2005 al Curţii de Apel Bucureşti - Secţia a VI-a comercială.

Definitivă şi general obligatorie.

Pronunţată în şedinţa publică din data de 20 noiembrie 2007.

Codul penal

(EXTRAS)

Funcţionar public şi funcţionar

Art. 161. - Prin funcţionar public se înţelege orice persoană care exercită permanent sau temporar o însărcinare de orice natură, în serviciul vreuneia dintre unităţile la care se referă art. 159.

Art. 162. - Prin funcţionar se înţelege orice persoană care exercită o însărcinare în serviciul unei persoane juridice de drept privat.

Gestiunea frauduloasă

Art. 258. - (1) Pricinuirea de pagube unei persoane, cu rea-credinţă, cu ocazia administrării sau conservării bunurilor acesteia, de către cel care are ori trebuie să aibă grija administrării sau conservării acelor bunuri se pedepseşte cu închisoare strictă de la un an la 5 ani.

(2) Gestiunea frauduloasă săvârşită în scopul de a dobândi un folos material se pedepseşte cu închisoare strictă de la 2 la 7 ani.

(3) Dacă bunul este proprietate privată, acţiunea penală pentru fapta prevăzută în alin. (1) se pune în mişcare la plângerea prealabilă a persoanei vătămate. Împăcarea părţilor înlătură răspunderea penală.

Delapidarea

Art. 314. - (1) Însuşirea, folosirea sau traficarea de către un funcţionar public sau un funcţionar în interesul său ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează se pedepseşte cu închisoare strictă de la 3 la 12 ani.

(2) În cazul în care delapidarea a avut consecinţe deosebit de grave, pedeapsa este detenţiunea severă de la 15 la 20 de ani şi interzicerea unor drepturi.

PARTEA II
LEGISLAŢIE

Legea nr. 230 din 06/07/2007

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale, definiţii

Art. 1. - Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice şi tehnice cu privire la înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, precum şi modul de administrare şi de exploatare a clădirilor de locuinţe aflate în proprietatea a cel puţin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor şi spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă.

Art. 2. - În condiţiile art. 1, datorită stării de indiviziune forţată, proprietarii au obligaţia să ia măsuri cu privire la drepturile şi obligaţiile comune ce le revin tuturor asupra proprietăţii comune. În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociaţii de proprietari cu personalitate juridică.

Art. 3. - În sensul prezentei legi, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

a) clădire-bloc de locuinţe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăţi individuale, definite apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţe, şi proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu şi un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condiţiile în care se poate delimita proprietatea comună;

b) proprietate individuală - apartamentul sau spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activităţi, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepţia unor situaţii pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăţi individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în acelaşi mod ca şi dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

c) proprietate comună - toate părţile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă;

d) proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puţin o instalaţie pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părţi de construcţie comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziţie şi suprafaţă;

e) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăţi individuale din proprietatea comună şi este egală cu raportul dintre suprafaţa utilă a proprietăţii individuale şi totalul suprafeţelor utile ale tuturor proprietăţilor individuale;

f) proprietar al spaţiului, respectiv al apartamentului persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spaţiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

g) asociaţie de proprietari - formă de asociere autonomă şi nonprofit a majorităţii proprietarilor dintr-un condominiu;

h) acord de asociere - actul care consfinţeşte decizia proprietarilor de a se asocia;

i) cheltuieli ale asociaţiei de proprietari - cheltuielile sau obligaţiile financiare ale asociaţiei care sunt legate de exploatarea, reparaţia ori întreţinerea proprietăţii comune, precum şi cheltuielile cu serviciile de

care beneficiază proprietarii şi care nu sunt facturate individual către proprietăţile individuale;

j) cotă de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;

k) atestat - actul care dovedeşte calitatea de administrator de imobil.

CAPITOLUL II
Înfiinţarea şi înregistrarea asociaţiei de proprietari

Art. 4. - (1) Asociaţia de proprietari are drept scop administrarea şi gestionarea proprietăţii comune care, pe lângă drepturi, impune obligaţii pentru toţi proprietarii.

(2) Consecinţele neluării măsurilor de organizare şi funcţionare cu privire la administrarea şi gestiunea proprietăţii comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanţilor acestora, după caz.

Art. 5. - (1) Asociaţia de proprietari se înfiinţează prin acordul scris a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, din cadrul unei clădiri. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere.

(2) În clădirile de locuinţe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociaţii de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condiţiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

(3) Dacă este cazul, asociaţiile de proprietari înfiinţate pe scări sau tronsoane de clădire îşi reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

Art. 6. - (1) Cererea pentru dobândirea personalităţii juridice a asociaţiei de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere şi procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun şi se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul şi acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie să conţină:

a) adresa şi individualizarea proprietăţii individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele şi prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietăţii, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr

de camere, numărul spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, suprafaţa terenului aferent clădirii;

d) enumerarea şi descrierea părţilor aflate în proprietate comună;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociaţia de proprietari dobândeşte personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către preşedintele judecătoriei în a cărei circumscripţie teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părţilor şi este executorie.

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părţilor.

Art. 7. - Înscrierea ulterioară în asociaţia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenţi la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalităţi.

Art. 8. - **(1)** Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puţin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

(2) Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înfiinţare, fără alte formalităţi.

CAPITOLUL III
Drepturile şi obligaţiile proprietarilor

Art. 9. - Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să îşi înscrie candidatura, să candideze, să aleagă şi să fie aleşi în structura organizatorică a asociaţiei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exerciţiu.

Art. 10. - Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce ţin de activitatea asociaţiei şi au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

Art. 11. - **(1)** Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări proprietăţii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăţi individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinaţia proprietăţii comune fără a obţine mai întâi acceptul din partea asociaţiei de proprietari.

Art. 12. - Zidurile dintre apartamentele sau spaţiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii şi din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii

apartamentelor sau spaţiilor respective, pe baza autorizaţiei de modificare a construcţiei, eliberată de autoritatea publică locală şi cu înştiinţarea asociaţiei. Zidurile dintre apartamente sau spaţii şi proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorităţii proprietarilor şi a autorizaţiei de modificare a construcţiei, eliberată de autoritatea publică locală.

Art. 13. - Veniturile obţinute din exploatarea proprietăţii comune aparţin asociaţiei de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociaţiei de proprietari pentru reparaţii şi investiţii cu privire la proprietatea comună şi nu se plătesc proprietarilor.

Art. 14. - Proprietarul este obligat să menţină proprietatea sa individuală, apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalţi proprietari din condominiu.

Art. 15. - Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spaţiul său al unui delegat al asociaţiei, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spaţiu. Fac excepţie cazurile de urgenţă, când accesul se poate face fără preaviz.

Art. 16. - **(1)** Proprietarii sunt obligaţi să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică şi eficienţa energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervenţiilor, se va avea în vedere menţinerea aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri.

(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligaţia de a lua de urgenţă măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorităţii publice locale sau centrale.

Art. 17. - Dacă proprietarul unui apartament ori spaţiu sau oricare altă persoană care acţionează în numele său provoacă daune oricărei părţi din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spaţiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligaţia să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparaţii.

Art. 18. - În cazurile în care în clădirile de locuinţe unul dintre proprietari sau chiriaşi împiedică, cu bună-ştiinţă şi sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalţi proprietari ori chiriaşi, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanţei să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum şi plata daunelor.

Art. 19. - În cazul spaţiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

Art. 20. - **(1)** Proprietarii care îşi înstrăinează apartamentele sau spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă sunt obligaţi ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverinţă din partea sociaţiei de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, eliberată în original sub semnătura preşedintelui şi a administratorului asociaţiei de proprietari, cu precizarea numelui şi prenumelui acestora, şi cu ştampila asociaţiei de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligaţii sunt nule de drept.

(3) În cazul existenţei unor datorii către asociaţia de proprietari, înstrăinarea proprietăţii se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

CAPITOLUL IV
Organizarea şi funcţionarea asociaţiei de proprietari

Art. 21. - **(1)** La adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenţi un comitet executiv, format din preşedintele asociaţiei de proprietari şi un cenzor sau o comisie de cenzori, şi vor hotărî numărul membrilor acestora şi durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociaţiei de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociaţiei de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenţie de prestări de servicii.

(2) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puţin studii medii şi pot depune, dacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari hotărăşte astfel, într-un cont bancar al asociaţiei de proprietari, o garanţie suficientă şi îndestulătoare, pe baza unui contract de garanţie încheiat în acest sens. Cuantumul garanţiei nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociaţiei.

(3) Preşedintele asociaţiei de proprietari este fie candidatul care va obţine cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voinţa sa

şi a majorităţii proprietarilor din cadrul adunării generale. Preşedintele, în situaţii deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreşedinte căruia îi poate delega atribuţiile sale.

Art. 22. - (1) Deponentul garanţiei menţionate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanţie şi nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii: aprobarea descărcării de gestiune privind exerciţiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociaţiei de proprietari, precum şi încetarea efectelor delegaţiei menţionate la art. 21.

(2) În cazul în care se constată de către reprezentanţii asociaţiei de proprietari sau de către proprietarii înşişi minusuri în gestiune, asociaţia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menţionat la art. 21 alin. (2), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimţământul deponentului garanţiei.

Art. 23. - (1) După adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari va avea loc cel puţin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociaţiei. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puţin unei adunări generale a proprietarilor aparţine membrilor comitetului executiv, inclusiv preşedintelui asociaţiei de proprietari.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toţi proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă fie de preşedintele asociaţiei de proprietari, fie de comitetul executiv.

(4) Pentru situaţii speciale sau de maximă urgenţă, adunările generale extraordinare ale asociaţiei pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puţin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

(5) Proprietarii trebuie anunţaţi, prin afişare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociaţiei de proprietari, cu cel puţin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunţată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Art. 24. - (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenţi personal sau prin reprezentant legal.

(2) Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată şi reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toţi membrii asociaţiei de proprietari au fost convocaţi, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenţi, prin votul majorităţii acestora.

(4) Hotărârile adunării generale a asociaţiei de proprietari sunt obligatorii şi pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenţi la adunarea generală, precum şi pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociaţiei de proprietari.

Art. 25. - **(1)** Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociaţiei de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiţii pentru consolidare, reabilitare şi modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă şi semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

d) un membru al asociaţiei de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulţi membri absenţi, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

e) în cazul unui vot paritar, votul preşedintelui asociaţiei de proprietari este decisiv.

(2) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorităţii membrilor asociaţiei de proprietari prezenţi la adunarea generală convocată sau reconvocată, după caz. În statutul propriu al asociaţiei de proprietari pot fi prevăzute şi alte condiţii, dar nu mai puţin de jumătate plus unu din voturile celor prezenţi la adunarea generală convocată sau reconvocată.

(3) În situaţii excepţionale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorităţii proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociaţiei de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(4) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociaţiei de proprietari, se semnează de către toţi membrii comitetului executiv şi se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

Art. 26. - Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociaţiei de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceştia pot ataca în justiţie respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acţionarea în justiţie nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanţa dispune suspendarea acesteia.

Art. 27. - Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari are următoarele atribuţii:

a) alege şi revocă din funcţie preşedintele, membrii comitetului executiv şi cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociaţiei de proprietari;

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă şi modifică bugetele de venituri şi cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv reprezentat de preşedintele asociaţiei de proprietari pentru angajarea şi eliberarea din funcţie a persoanei care ocupă funcţia de administrator imobile sau a altor angajaţi ori prestatori, în scopul administrării şi bunei funcţionări a clădirii;

e) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociaţi.

Art. 28. - (1) Asociaţia de proprietari poate intermedia servicii între furnizori şi proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilităţi, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile şi obligaţiile cu privire la serviciul furnizat aparţin, pe de o parte, furnizorului şi de cealaltă parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilităţi, furnizorul serviciului va acţiona împotriva proprietarilor restanţieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociaţiei de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea şi plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înştiinţarea furnizorului cu privire la debitori.

Art. 29. - (1) Cu excepţia atribuţiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietăţile individuale, apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, comitetul executiv reprezintă asociaţia de proprietari în administrarea şi exploatarea clădirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuţiilor ce îi revin.

Art. 30. - (1) Comitetul executiv, reprezentat de preşedintele asociaţiei de proprietari, are următoarele atribuţii:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale şi urmăreşte respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere ale asociaţiei de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale şi pentru respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere, precum şi alte decizii ce privesc activitatea din asociaţia de proprietari;

c) întocmeşte proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli şi pregăteşte desfăşurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreţinerea, repararea, înlocuirea şi modificarea părţilor proprietăţii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietăţii comune;

e) întocmeşte sau propune planuri de măsuri şi activităţi şi urmăreşte realizarea lor;

f) supraveghează desfăşurarea tuturor activităţilor din cadrul asociaţiei de proprietari, în mod special situaţia încasărilor şi plăţilor lunare;

g) pentru scopul şi activităţile asociaţiei de proprietari, angajează şi demite, încheie şi reziliază contracte;

h) îşi asumă obligaţii, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) iniţiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabileşte sistemul propriu de penalizări ale asociaţiei de proprietari pentru restanţele afişate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociaţiei de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărţii tehnice a construcţiei;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcţiei, pe toată durata de existenţă a acesteia;

n) gestionează situaţiile excepţionale şi de criză;

o) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

(2) Şedinţele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenţi. Şedinţele comitetului executiv pot fi convocate de preşedintele asociaţiei de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

(3) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

Art. 31. - (1). Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în derularea contractelor şi îşi asumă obligaţii în numele acesteia. El reprezintă asociaţia de proprietari în relaţiile cu terţii, inclusiv în acţiunile iniţiate de asociaţie împotriva unui proprietar care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în procesele iniţiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

(2) Preşedintele asociaţiei de proprietari supraveghează şi urmăreşte aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului şi acordului de asociere, precum şi aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcţie de situaţie, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu

respectă regulile, regulamentele, hotărârile şi deciziile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale şi statutare.

Art. 32. - (1) Preşedintele asociaţiei de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

(2) Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în faţa legii şi a proprietarilor pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Art. 33. - (1) Cenzorul sau comisia de cenzori a asociaţiei de proprietari are, în principal, următoarele atribuţii:

a) verifică legalitatea actelor şi documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor şi regulamentelor;

b) verifică execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli;

c) verifică gestiunea financiar-contabilă;

d) cel puţin o dată pe an, întocmeşte şi prezintă adunării generale rapoarte asupra activităţii sale şi asupra gestiunii asociaţiei de proprietari, propunând măsuri.

(2) Cenzorul sau cenzorii aleşi ai asociaţiei de proprietari pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

(3) Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociaţiei de proprietari răspund personal sau în solidar, în faţa legii şi a proprietarilor, pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Art. 34. - (1) Administrarea, întreţinerea, investiţiile şi reparaţiile asupra proprietăţii comune sunt în sarcina asociaţiei de proprietari.

(2) Asociaţia de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate şi autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreţinerii, investiţiilor şi reparaţiilor asupra proprietăţii comune.

CAPITOLUL V
Administrarea în asociaţia de proprietari

Art. 35. - (1) Pentru activitatea de administrare care include activităţi de administrare tehnică, de contabilitate şi casierie, asociaţia de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu

persoane juridice specializate şi autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociaţiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) şi ale art. 22.

(2) Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

(3) Candidaţii pentru funcţia de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociaţiei de proprietari documentele solicitate, garanţiile profesionale şi materiale prevăzute de lege şi trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

(4) Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizaţiilor şi al eventualelor premieri care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum şi asupra valorii şi a modalităţilor de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

(5) De asemenea, comitetul executiv decide şi asupra acordării unor drepturi băneşti membrilor asociaţiei de proprietari care desfăşoară activităţi lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

Art. 36. - Administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuţii:

a) prestarea serviciilor în mod profesional;

b) gestionarea bunurilor materiale şi a fondurilor băneşti;

c) efectuarea formalităţilor necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea şi întreţinerea clădirii, derularea şi urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoaşterii şi respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligaţiilor cetăţeneşti ce revin proprietarilor în raport cu autorităţile publice. Obligaţiile cetăţeneşti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;

f) îndeplinirea oricăror alte obligaţii expres prevăzute de lege.

Art. 37. - Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ţinând seama de preţ, durată de execuţie şi calitate, supune spre analiză, selecţie de oferte şi aprobare comitetului executiv al asociaţiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerinţele, în vederea executării lucrărilor, conform legislaţiei în vigoare.

Art. 38. - Pentru protejarea intereselor proprietarilor şi ale asociaţiei de proprietari împotriva riscurilor aferente activităţii de administrare

într-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia poliţe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înşelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-ştiinţă. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia poliţe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Art. 39. - Proprietatea comună poate fi utilizată de către terţi, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune.

Art. 40. - Asociaţia de proprietari are obligaţia să ia măsuri cu privire la îmbunătăţirea confortului termic al clădirii.

Art. 41. - Modificările constructive şi utilizarea în alte scopuri a unor părţi sau elemente de construcţie ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereţi, suspendarea de stâlpi, pereţi, scări interioare şi altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectaţi şi, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituţii de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum şi cu autorizaţia pentru executarea de lucrări, eliberate în condiţiile legii.

Art. 42. - Schimbarea destinaţiei locuinţelor, precum şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă faţă de destinaţa iniţială, conform proiectului iniţial al clădirii cu locuinţe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv şi cu acceptul proprietarilor direct afectaţi cu care se învecinează, pe plan orizontal şi vertical, spaţiul supus schimbării.

Art. 43. - Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreţinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea şi modernizarea proprietăţii comune, asociaţia de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor şi cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Art. 44. - Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociaţia de proprietari, în numele proprietarilor asociaţi, poate încheia poliţe de asigurare.

CAPITOLUL VI
Cheltuielile asociaţiei de proprietari

Art. 45. - **(1)** Anul fiscal al asociaţiei de proprietari este anul calendaristic.

(2) Înainte de începutul următorului an fiscal şi pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti şi va prezenta



proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri şi cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării şi funcţionării acesteia.

(3) Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari au obligaţia să aprobe şi un fond de reparaţii anual, necesar pentru repararea şi îmbunătăţirea proprietăţii comune. Comitetul executiv va pregăti şi va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranşe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari. Plăţile pentru repararea şi îmbunătăţirea proprietăţii comune se vor face din fondul de reparaţii. Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari pot aproba şi alte fonduri cu caracter special.

(4) Asociaţia de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condiţiile legii.

Art. 46. - Toţi proprietarii au obligaţia să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuţie ce le revine la cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociaţia de proprietari.

Art. 47. - Cheltuielile asociaţiei de proprietari sunt următoarele:

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în proprietăţi individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcţie de suprafaţa utilă a proprietăţii individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociaţiei de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

Art. 48. - **(1)** Stabilirea şi repartizarea sumei care priveşte proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporţional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

(2) Cheltuielile efectuate de asociaţia de proprietari pentru plata unor servicii de utilităţi publice sau de altă natură, legate de proprietăţile individuale din condominiu şi care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după acelaşi criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

Art. 49. - **(1)** Asociaţia de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanţă, afişată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de

întârziere şi se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depăşeşte termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăşi suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plată a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, afişate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalităţilor de întârziere vor face obiectul fondului de penalităţi al asociaţiei de proprietari şi se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociaţiei de proprietari de către terţi şi pentru cheltuieli cu reparaţiile asupra proprietăţii comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

Art. 50. - (1) Asociaţia de proprietari are dreptul de a acţiona în justiţie pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

(2) Acţiunea asociaţiei de proprietari este scutită de taxă de timbru.

(3) Sentinţa dată în favoarea asociaţiei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă.

Art. 51. - (1) Asociaţia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor şi altor spaţii proprietăţi individuale ale proprietarilor din condominiu, precum şi un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătoriei, la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuţie din care rezultă suma datorată cu titlu de restanţă. Privilegiul se radiază la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanţei ori a altui înscris prin care asociaţia confirmă plata sumei datorate.

(3) Operaţiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) şi (2) sunt scutite de taxă de timbru.

CAPITOLUL VII
Raportul dintre administraţia publică locală şi centrală şi asociaţiile de proprietari

Art. 52. - (1) Consiliile locale ale municipiilor, oraşelor, comunelor şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti sprijină activitatea asociaţiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor şi sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Consiliile locale organizează în cadrul aparatului propriu un compartiment specializat în sprijinirea şi îndrumarea asociaţiilor de proprietari.

Art. 53. - **(1)** Compartimentele specializate înfiinţate în cadrul autorităţii publice locale îndrumă şi sprijină proprietarii pentru a se constitui în asociaţii de proprietari.

(2) Consiliile locale ale municipiilor, oraşelor, comunelor şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti îndrumă şi sprijină asociaţiile de proprietari pentru îndeplinirea obligaţiilor locale ce le revin asupra proprietăţii comune.

Art. 54. - **(1)** Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorităţii administraţiei publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calităţilor profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociaţiile de proprietari.

Art. 55. - Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judeţene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, exercită controlul asupra activităţii financiar-contabile din cadrul asociaţiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociaţiei de proprietari.

CAPITOLUL VIII
Sancţiuni

Art. 56. - **(1)** Constituie contravenţii următoarele fapte:

a) neluarea de către proprietari, de către asociaţia de proprietari sau de către comitetul executiv al asociaţiei de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă a clădirii şi a instalaţiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare şi distribuire a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenţei acestora;

b) neîndeplinirea atribuţiilor de către preşedinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreţinere, reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalţi proprietari;

d) schimbarea de către proprietar a destinaţiei locuinţei fără autorizaţiile şi aprobările legale;

e) modificarea aspectului proprietăţii comune, precum şi a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările şi autorizaţiile legale;

f) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcţionarii publici şi personalul angajat al autorităţilor publice locale şi centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăţilor furnizoare de servicii publice de utilităţi, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracţiune.

(2) Contravenţiile prevăzute la alin. (1) se sancţionează după cum urmează:

a) faptele prevăzute la lit. a), b) şi c) se sancţionează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

b) fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevăzute la lit. e) şi f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sancţiunile pentru contravenţiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) funcţionarilor publici sau personalului angajat al autorităţilor publice, inclusiv personalului regiilor ori societăţilor furnizoare de servicii de utilităţi publice.

(4) Constatarea contravenţiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum şi aplicarea sancţiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcţii şi de Ministerul Internelor şi Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciţii acestora.

Art. 57. - Prevederile art. 56 referitoare la contravenţii se completează cu dispoziţiile Ordonanţei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările şi completările ulterioare.

CAPITOLUL IX
Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 58. - **(1)** Instituţiile administraţiei publice locale ori centrale sau orice alte societăţi de stat, care deţin în proprietate apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă în clădirile de locuinţe, au aceleaşi drepturi şi obligaţii ca oricare alt proprietar din condominiu şi au obligaţia să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociaţia de proprietari.

(2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriaşul, indiferent de statutul locuinţei, precum şi nerespectarea obligaţiilor contractuale de către chiriaş nu absolvă proprietarul de la obligaţiile sale faţă de asociaţia de proprietari prevăzute în prezenta lege.

Art. 59. - În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Internelor şi Reformei Administrative, împreună cu Ministerul Economiei şi Finanţelor, Ministerul Muncii, Familiei şi Egalităţii de Şanse, Ministerul Transporturilor şi Ministerul Justiţiei vor elabora şi supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

Art. 60. - Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 61. - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: art. 35 alin. 3, art. 35^1, art. 36, art. 64, art. 69 şi anexa nr. 2 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările şi completările ulterioare, Ordonanţa Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 554 din 1 septembrie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002, precum şi orice alte dispoziţii contrare.

Hotărârea nr. 1588 din 19/12/2007

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 43 din 18/01/2008

pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

Art. 1. - Se aprobă Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Guvernului nr. 400/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 311 din 8 mai 2003, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi orice alte dispoziţii contrare.

Norma metodologică din 19/12/2007

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 43 din 18/01/2008

de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale

Art. 1. - Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziţia asociaţiilor de proprietari şi a autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale a cadrului general pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, exploatarea şi administrarea clădirilor - blocuri de locuinţe - condominii, precum şi exercitarea controlului financiar-contabil şi de gestiune asupra activităţii asociaţiilor de proprietari, în aplicarea prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari.

Art. 2. - (1) În scopul reprezentării şi susţinerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuieşte un condominiu, proprietarii apartamentelor şi ai spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă se pot constitui în asociaţii de proprietari.

(2) Asociaţia de proprietari este forma de asociere autonomă, de organizare şi de reprezentare a intereselor comune a majorităţii proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înfiinţată în condiţiile prevăzute de lege.

(3) Pentru promovarea valorilor civice ale democraţiei şi statului de drept şi pentru reprezentarea la nivel local şi naţional, asociaţiile de proprietari se pot asocia în federaţii, uniuni, ligi ale asociaţiilor de proprietari din municipii, oraşe sau judeţe, respectiv la nivel naţional, în condiţiile prevăzute de lege.

Art. 3. - Proprietarii din asociaţiile de locatari din clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condiţiile legii şi care nu s-au organizat în asociaţii de proprietari vor lua măsurile prevăzute de prezentele norme metodologice pentru constituirea în asociaţii de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007.

CAPITOLUL II
Înfiinţarea, organizarea, funcţionarea şi administrarea asociaţiei de proprietari

Art. 4. - Asociaţia de proprietari se înfiinţează prin acordul scris a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din cadrul aceluiaşi condominiu cu cel puţin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conţine, în mod obligatoriu, următoarele: numele şi prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria şi numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinţei de asociere şi semnătura.

Art. 5. - (1) În clădirile de locuinţe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociaţii de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condiţiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

(2) Asociaţiile de proprietari la nivel de scări sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărâre a adunării generale şi cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părţilor de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociaţie de proprietari şi cu privire la obligaţiile şi drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează şi raporturile cu celelalte asociaţii de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor şi repartizarea cheltuielilor comune, precum şi la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită avizul furnizorilor de servicii implicaţi cu privire la posibilităţile tehnice de furnizare independentă a utilităţilor pe tronsoane sau pe scări, precum şi pentru realizarea branşamentelor.

Art. 6. - (1) Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înfiinţarea asociaţiei de proprietari sau la transformarea asociaţiei de locatari în asociaţie de proprietari. Totodată, vor hotărî şi cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere şi a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora şi la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toţi cei prezenţi.

(2) Cu cel puţin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afişare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

(4) Acordul privind înfiinţarea asociaţiei de proprietari se obţine cu votul a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor şi ai spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

(5) Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puţin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puţin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiţia exprimării voinţei de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

(6) În adunarea generală de constituire se prezintă şi se adoptă statutul asociaţiei de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcţionare ale asociaţiei de proprietari;

b) scopul şi obiectul de activitate ale asociaţiei de proprietari;

c) mijloacele materiale şi băneşti de care poate dispune asociaţia de proprietari; structura veniturilor şi a cheltuielilor;

d) membrii asociaţiei de proprietari, drepturile şi obligaţiile acestora;

e) structura organizatorică, modul de funcţionare, managementul asociaţiei de proprietari;

f) repartizarea cheltuielilor asociaţiei de proprietari;

g) condiţiile în care se dizolvă asociaţia de proprietari;

h) dispoziţii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relaţiile contractuale, penalizările, cazurile de urgenţă în care se permite accesul în apartament sau în spaţiul său al unui delegat al asociaţiei.

i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spaţiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfăşura serviciul de administrare şi în care pot fi păstrate în siguranţă documentele asociaţiei.

Art. 7. - (1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociaţiei de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toţi proprietarii care şi-au dat consimţământul.

(2) Proprietarii îşi dau consimţământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenţi, consimţământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

(3) În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta şi-a dat consimţământul şi se va face menţiune despre cauza acestei imposibilităţi.

Art. 8. - (1) Cererea pentru dobândirea personalităţii juridice a asociaţiei de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere şi procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun şi se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul şi acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

(3) Acordul de asociere trebuie să conţină:

a) adresa şi individualizarea proprietăţii individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele şi prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietăţii, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, suprafaţa terenului aferent clădirii;

d) enumerarea şi descrierea părţilor aflate în proprietate comună;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociaţia de proprietari dobândeşte personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către preşedintele judecătoriei în a cărei circumscripţie teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părţilor şi este executorie.

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părţilor.

Art. 9. - Înscrierea ulterioară în asociaţia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenţi la adunarea generală de constituire şi care nu şi-au dat consimţământul în condiţiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalităţi. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociaţiei de proprietari prin semnarea unui act adiţional la acordul de asociere, fără alte formalităţi.

Art. 10. - Înscrierea în cartea funciară a proprietăţii individuale şi a condominiului se face potrivit dispoziţiilor legale în materie.

Art. 11. - După înfiinţarea asociaţiei de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înfiinţare şi prin codul de identificare fiscală al asociaţiei. Actele care emană de la asociaţiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

Art. 12. - Proprietarii membri ai asociaţiei, pe lângă drepturile şi îndatoririle prevăzute în statutul asociaţiei de proprietari, au şi următoarele drepturi şi obligaţii:

A. Drepturi:

a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociaţiei de proprietari;

b) să îşi înscrie candidatura, să candideze, să aleagă şi să fie aleşi în structura organizatorică a asociaţiei de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exerciţiu;

c) să cunoască toate aspectele ce ţin de activitatea asociaţiei şi să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;

d) să primească explicaţii cu privire la calculul cotei de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari şi, eventual, să o conteste la preşedintele asociaţiei de proprietari, în termen de 10 zile de la afişarea listei de plată. Preşedintele asociaţiei de proprietari este obligat să răspundă la contestaţie în termen de 7 zile;

e) să folosească părţile comune de construcţii şi instalaţii ale condominiului conform destinaţiei pentru care au fost construite;

f) să îşi închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor şi îndeplinirea responsabilităţilor legate de asociaţia de proprietari.

B. Obligaţii:

a) să menţină în bune condiţii proprietatea individuală, apartamentul sau spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalţi proprietari din condominiu;

b) să accepte accesul în apartamentul sau în spaţiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociaţiei, atunci când este necesar şi justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spaţiu. Fac excepţie cazurile de urgenţă, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociaţiei de proprietari;

c) să contribuie la constituirea mijloacelor băneşti şi materiale ale asociaţiei de proprietari şi să achite în termenul stabilit cota de contribuţie care le revine în cadrul cheltuielilor asociaţiei de proprietari;

d) să ia măsuri, în cadrul asociaţiei, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum şi pentru creşterea performanţei energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, şi să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervenţiilor, se va avea în vedere menţinerea aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligaţia de a lua de urgenţă măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparaţii, intervenţii etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparaţii, dacă ei sau alte persoane care acţionează în numele lor au provocat daune oricărei părţi din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spaţiu;

f) la înstrăinarea proprietăţii, să transmită toate obligaţiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociaţia de proprietari existente la data tranzacţiei, precum şi orice alte informaţii relevante sau având consecinţe asupra drepturilor şi obligaţiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

g) la dobândirea proprietăţii, să depună în copie, la asociaţie, actul de proprietate;

h) să modifice instalaţiile de distribuţie a utilităţilor în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condiţiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilităţii, în care se arată efectele modificării instalaţiei respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice şi a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menţionat;

i) nu pot ocupa funcţii în comitetul executiv şi în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

Art. 13. - (1) Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări proprietăţii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcţiei, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăţi individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinaţia proprietăţii comune fără a obţine mai întâi acceptul asociaţiei de proprietari.

(3) Orice modificare a proprietăţii individuale se va aduce la cunoştinţa asociaţiei pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcţiei, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepţie şi a schiţelor.

d) să ia măsuri, în cadrul asociaţiei, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum şi pentru creşterea performanţei energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, şi să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervenţiilor, se va avea în vedere menţinerea aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligaţia de a lua de urgenţă măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparaţii, intervenţii etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparaţii, dacă ei sau alte persoane care acţionează în numele lor au provocat daune oricărei părţi din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spaţiu;

f) la înstrăinarea proprietăţii, să transmită toate obligaţiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociaţia de proprietari existente la data tranzacţiei, precum şi orice alte informaţii relevante sau având consecinţe asupra drepturilor şi obligaţiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

g) la dobândirea proprietăţii, să depună în copie, la asociaţie, actul de proprietate;

h) să modifice instalaţiile de distribuţie a utilităţilor în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condiţiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilităţii, în care se arată efectele modificării instalaţiei respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice şi a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menţionat;

i) nu pot ocupa funcţii în comitetul executiv şi în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

Art. 13. - (1) Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări proprietăţii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcţiei, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăţi individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinaţia proprietăţii comune fără a obţine mai întâi acceptul asociaţiei de proprietari.

(3) Orice modificare a proprietăţii individuale se va aduce la cunoştinţa asociaţiei pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcţiei, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepţie şi a schiţelor.

(4) Unităţile care au administrat clădirile şi sunt deţinătoare a cărţii construcţiei au obligaţia de a o preda asociaţiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai există, să o reconstituie pe cheltuiala proprie.

Art. 14. - (1) Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare.

(2) Adunarea generală ordinară are loc cel puţin o dată pe an, în primul trimestru. Convocarea se asigură de preşedintele sau de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari.

(3) Pentru situaţii speciale sau de maximă urgenţă, adunările generale extraordinare ale asociaţiei de proprietari pot fi convocate oricând de comitetul executiv sau de cel puţin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

(4) Proprietarii trebuie anunţaţi, prin afişare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra datei adunării generale a asociaţiei de proprietari cu cel puţin 7 zile înainte ca aceasta să aibă loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.

(5) Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari sunt prezenţi personal sau prin reprezentant legal. Dacă nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea va fi suspendată şi reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toţi membrii asociaţiei de proprietari au fost convocaţi, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenţi, prin votul majorităţii acestora. Dovezi ale convocării şi reconvocării constituie afişul de la avizier şi tabelul nominal convocator cu semnături.

Art. 15. - Adunarea generală a asociaţiei de proprietari are următoarele atribuţii:

a) alege şi revocă din funcţie preşedintele, membrii comitetului executiv şi cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociaţiei de proprietari;

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă şi modifică bugetul de venituri şi cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv, reprezentat de preşedintele asociaţiei de proprietari, pentru angajarea şi eliberarea din funcţie a persoanei care ocupă funcţia de administrator al imobilului sau a altor angajaţi ori prestatori, în scopul administrării şi bunei funcţionări a clădirii;

e) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociaţi.

Art. 16. - Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleşi de adunarea generală, reprezintă asociaţia de proprietari în

administrarea şi exploatarea clădirii, cu excepţia atribuţiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietăţile individuale, apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă. Preşedintele asociaţiei de proprietari este şi preşedinte al comitetului executiv.

Art. 17. - (1) Comitetul executiv al asociaţiei de proprietari are următoarele atribuţii:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale şi urmăreşte respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere ale asociaţiei de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale şi pentru respectarea prevederilor legale, a statutului şi a acordului de asociere, precum şi alte decizii ce privesc activitatea asociaţiei de proprietari;

c) întocmeşte proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli şi pregăteşte desfăşurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreţinerea, repararea, înlocuirea şi modificarea părţilor proprietăţii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietăţii comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;

e) întocmeşte sau propune planuri de măsuri şi activităţi, conform cu responsabilităţile ce le revin, şi urmăreşte realizarea lor;

f) supraveghează desfăşurarea tuturor activităţilor din cadrul asociaţiei de proprietari, în mod special situaţia încasărilor şi a plăţilor lunare;

g) pentru realizarea scopului şi a activităţilor asociaţiei de proprietari, angajează şi demite personalul necesar, încheie şi reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;

h) îşi asumă obligaţii, în numele asociaţiei de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) iniţiază sau apără în procese, în numele asociaţiei de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabileşte sistemul propriu de penalizări al asociaţiei de proprietari pentru restanţele afişate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociaţiei de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărţii tehnice a construcţiei;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcţiei, pe toată durata de existenţă a acesteia;

n) gestionează situaţiile excepţionale şi de criză;

o) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;

p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuţie la plata cheltuielilor asociaţiei de proprietari, conform hotărârii adunării generale;

r) stabileşte cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire şi pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabileşte perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriaşii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană şi care trebuie să fie de cel puţin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;

s) analizează problemele ridicate de membrii asociaţiei de proprietari şi ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

ş) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparaţii la părţile comune, urmând ca sumele aferente reparaţiilor respective să fie suportate de toţi proprietarii, proporţional cu cota indiviză.

(2) Şedinţele comitetului executiv se desfăşoară lunar şi sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenţi. Şedinţele comitetului executiv pot fi convocate de preşedintele asociaţiei de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

(3) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv şi se afişează la avizier.

(4) După aprobarea bugetului de venituri şi cheltuieli, comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condiţiile legii.

(5) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuţiilor ce îi revin şi adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizaţiilor, remuneraţiilor şi al eventualelor premieri care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenţii civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

(6) Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce priveşte activitatea de administrare şi întreţinere a clădirii, a părţilor comune de construcţii/a instalaţiilor, precum şi pentru alte activităţi conforme cu scopul asociaţiei de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalaţii etc. Angajarea personalului necesar asociaţiei de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de preşedinte, în conformitate cu prevederile legislaţiei specifice în vigoare.

(7) Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi băneşti membrilor asociaţiei de proprietari care desfăşoară activităţi lucrative

folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

(8) Comitetul executiv preia toate obligaţiile şi răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme metodologice pe perioada cât asociaţia nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

(9) Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în faţa legii şi a proprietarilor, pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Art. 18. - (1) Preşedintele asociaţiei de proprietari este fie candidatul care a obţinut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voinţa sa şi a majorităţii proprietarilor în cadrul adunării generale.

(2) Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în derularea contractelor angajate de aceasta şi îşi asumă obligaţii în numele acesteia.

(3) Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în relaţiile cu terţii, inclusiv în acţiunile iniţiate de asociaţie împotriva unui proprietar care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în procesele iniţiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

(4) Preşedintele asociaţiei de proprietari urmăreşte îndeplinirea obligaţiilor cetăţeneşti ce revin proprietarilor şi punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.

(5) Preşedintele asociaţiei de proprietari păstrează şi urmăreşte ţinerea la zi a cărţii tehnice a construcţiei, precum şi a celorlalte documente privitoare la activitatea asociaţiei de proprietari.

(6) Ştampila asociaţiei de proprietari se păstrează şi se foloseşte numai de către preşedinte sau de vicepreşedinte.

(7) În cazul în care preşedintele se află în imposibilitatea de a-şi exercita atribuţiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreşedinte, numit de preşedintele asociaţiei de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou preşedinte.

(8) Preşedintele asociaţiei de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri şi cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

Art. 19. - (1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmăreşte şi asigură respectarea legalităţii în administrarea bunurilor materiale şi a fondurilor financiare ale asociaţiei de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puţin studii medii.

(3) Dacă dintre membrii asociaţiei de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociaţiei de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenţie de prestări de servicii.

(4) Cenzorii aleşi ai asociaţiei de proprietari pot fi remuneraţi pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

(5) Cenzorul angajat sau contractat din afara asociaţiei de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri şi cheltuieli.

(6) Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociaţiei de proprietari răspund, personal sau solidar, în faţa legii şi a proprietarilor pentru daunele şi prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Art. 20. - Cenzorul sau comisia de cenzori a asociaţiei de proprietari are, în principal, următoarele atribuţii:

a) verifică legalitatea actelor şi documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor şi a regulamentelor;

b) verifică execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli;

c) verifică gestiunea financiar-contabilă;

d) cel puţin o dată pe an, întocmeşte şi prezintă adunării generale rapoarte asupra activităţii sale şi asupra gestiunii asociaţiei de proprietari, propunând măsuri.

Art. 21. - (1) Asociaţiile de proprietari au obligaţia să organizeze şi să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opţiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociaţiei de proprietari.

(2) Asociaţiile de proprietari organizează şi conduc contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei şi finanţelor.

(3) Asociaţiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilităţii în partidă simplă vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea şi îndrumarea asociaţiilor de proprietari din cadrul consiliilor

locale situaţia soldurilor elementelor de activ şi pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei şi finanţelor, până la data de 1 martie pentru situaţia existentă la 31 decembrie şi până la data de 1 septembrie pentru situaţia existentă la 30 iunie. Asociaţiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilităţii în partidă dublă vor depune bilanţ contabil, conform prevederilor legale.

Art. 22. - (1) Activitatea de administrare a condominiului include activităţi de administrare tehnică, de contabilitate şi casierie.

(2) Asociaţia de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcţia de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate şi autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreţinerii, investiţiilor şi reparaţiilor asupra proprietăţii comune.

(3) Pentru a fi autorizate de către autorităţile administraţiei publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociaţiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;

b) să aibă angajate persoane atestate în condiţiile prezentelor norme metodologice;

c) să dovedească că au bonitate financiară.

(4) Administratorii trebuie să prezinte garanţii morale, materiale şi profesionale acceptate de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

(5) Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

a) prestarea serviciilor conform atribuţiilor, obligaţiilor şi responsabilităţilor atribuite de comitetul executiv, în condiţiile legislaţiei în vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale şi a fondurilor băneşti, dacă nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalităţilor necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea şi întreţinerea clădirii, derularea şi urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoaşterii şi respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligaţiilor cetăţeneşti ce revin proprietarilor în raport cu autorităţile publice. Obligaţiile cetăţeneşti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;

f) îndeplinirea oricăror alte obligaţii expres prevăzute de lege, precum şi a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociaţia de proprietari.

(6) Contabilul răspunde de organizarea şi conducerea contabilităţii, în condiţiile legii. La asociaţiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilităţii în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula şi funcţia de contabil.

(7) Administratorul care îndeplineşte şi funcţia de contabil în partidă simplă are obligaţia să întocmească şi să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidenţa fondului de reparaţii, registrul pentru evidenţa fondului de rulment, registrul pentru evidenţa sumelor speciale, registrul pentru evidenţa fondului de penalizări, precum şi alte formulare specifice activităţii de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei şi finanţelor.

(8) În situaţia în care asociaţia de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operaţiunilor de încasări şi plăţi în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operaţiunilor de casă. La asociaţiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilităţii în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula şi funcţia de casier. Pentru încasările în numerar, asociaţia de proprietari are obligaţia să emită chitanţe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanţa în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa şi codul de înregistrare fiscală ale asociaţiei de proprietari pentru care se emite chitanţa.

(9) Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ţinând seama de preţ, durată de execuţie şi calitate, supune spre analiză, selecţie de oferte şi aprobare comitetului executiv al asociaţiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerinţele, în vederea executării lucrărilor, conform legislaţiei în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

Art. 23. - Spaţiile din proprietatea comună pot fi utilizate de către terţi, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. 230/2007.

Art. 24. - (1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăţi curente, asociaţia de proprietari stabileşte cuantumul şi cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost

necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociaţia de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflaţiei, iar în cazurile asociaţiilor de proprietari nou-înfiinţate, prin constatarea şi însuşirea experienţei în domeniu a unor asociaţii de proprietari echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociaţiei de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afişate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociaţiei de proprietari eliberează chitanţă personalizată separată.

(3) În situaţiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chiriaşul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuieşte, acesta va participa şi la formarea fondului de rulment.

(4) Fondul de rulment încasat se poate restitui în situaţiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinţei locuinţei nu se stipulează altfel, precum şi în situaţiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

(5) Asociaţia de proprietari va constitui un fond pentru repararea părţilor de construcţii/instalaţii aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociaţiei de proprietari şi nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociaţiei de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri şi cheltuieli.

(6) Veniturile obţinute de asociaţia de proprietari din activităţi economice sau din alte activităţi desfăşurate se constituie ca fond special şi se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătăţirea confortului şi eficienţei condominiului, pentru întreţinerea şi repararea proprietăţii comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007. În aceste venituri se cuprind şi cele obţinute din închirierea unor spaţii aflate în proprietate comună indiviză, a spaţiilor pentru instalarea de reclame şi pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum şi alte venituri obţinute din orice sursă, în condiţiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociaţiei de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment şi nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilităţi. Acest fond va fi depus în contul asociaţiei de proprietari şi nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociaţiei de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri şi cheltuieli.

Art. 25. - (1) Cotele de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceştia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afişării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilităţi, administratorii au obligaţia de a afişa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poştă, certificată prin înscrisul de pe ştampila poştei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociaţia de proprietari poate calcula şi percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condiţiile stabilite şi aprobate de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăşi suma cotei restante la care s-a aplicat.

(2) Sumele rezultate din aplicarea penalităţilor de întârziere vor face obiectul fondului de penalităţi al asociaţiei de proprietari şi se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociaţiei de proprietari de către terţi şi pentru cheltuieli de reparaţii ale proprietăţii comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

(3) Dacă terţii impun penalităţi asociaţiei de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

a) restanţierii la cotele de întreţinere, proporţional cu cuantumul restanţelor;

b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

Art. 26. - Asociaţia de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor şi a altor spaţii proprietăţi individuale ale proprietarilor din condominiu, precum şi un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Art. 27. - Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cărţii funciare, conform procedurii publicităţii imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, şi în Regulamentul de organizare şi funcţionare a birourilor de cadastru şi publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 633/2006, cu modificările ulterioare.

Art. 28. - (1) Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari.

(2) Cererea se adresează biroului de cadastru şi publicitate imobiliară în a cărui circumscripţie este situat imobilul şi va cuprinde numele, prenumele/denumirea şi domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului şi numărul de carte funciară, după caz.

(3) În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face menţiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată.

(4) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuţie, din care rezultă suma datorată.

(5) Cererea şi extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (4), vor purta ştampila asociaţiei de proprietari şi, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a preşedintelui asociaţiei, cu precizarea numelui şi prenumelui acestora.

Art. 29. - Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 26 este opozabil celorlalţi creditori numai de la data îndeplinirii formalităţilor de publicitate imobiliară.

Art. 30. - Privilegiul imobiliar se radiază la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanţei ori a altui înscris prin care asociaţia confirmă plata sumei datorate.

Art. 31. - Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 26 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti.

CAPITOLUL III

SECŢIUNEA 1
Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreţinerea, repararea şi exploatarea condominiilor

Art. 32. - **(1)** Toţi proprietarii au obligaţia să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuţie ce le revine la cheltuielile asociaţiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociaţia de proprietari.

(2) Repartizarea cheltuielilor sau a obligaţiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociaţiei de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator şi de un membru al comisiei de

cenzori şi se aprobă de preşedinte prin semnătură şi aplicarea ştampilei asociaţiei, persoanele semnatare certificând şi răspunzând de corectitudinea listei de plată.

(3) Niciun proprietar de apartament sau de spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă nu va fi exceptat de la obligatia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă ori în alte situaţii.

Art. 33. - (1) Asociaţiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să îşi monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferenţele faţă de consumul înregistrat de contorul de branşament se repartizează fiecărei scări în cote-părţi egale, în baza convenţiei scrise dintre asociaţiile de proprietari înfiinţate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branşament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului şi nu determină obligaţii ale asociaţiei de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

(2) Asociaţiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem pauşal au obligaţia să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar şi cu aplicarea ştampilei asociaţiei de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

(3) Asociaţiile de proprietari care au în componenţă cel puţin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branşament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă şi/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă pe scări sau tronsoane de clădire, în funcţie de indicaţiile contoarelor de branşament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament şi spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

SECŢIUNEA a 2-a
Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane

Art. 34. - Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu şi nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează

proporţional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată şi reprezintă cheltuielile asociaţiei pentru: apă rece, caldă şi canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor comune; colectarea deşeurilor menajere, vidanjare.

Art. 35. - Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcţionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcţionarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociaţia de proprietari de către persoanele care nu folosesc spaţiile de la etajele superioare.

Art. 36. - (1) În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării şi spălătorii se înregistrează prin acelaşi aparat care măsoară şi consumul aferent încălzirii, se stabileşte consumul aferent bucătăriilor şi spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislaţiei în vigoare.

(2) Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente şi spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă la clădirile cu centrală termică proprie, asociaţia de proprietari poate monta un contor pe instalaţia de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislaţiei în vigoare.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situaţiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă şi bucătării conform prevederilor de la alin. (1) şi (2).

Art. 37. - (1) Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu şi nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporţional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată şi reprezintă

cheltuielile asociaţiei pentru: apă şi canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere şi a hranei; energia electrică utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor comune; colectarea deşeurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabileşte printr-o convenţie aprobată de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari.

(2) Convenţia prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activităţii desfăşurate de deţinătorii prevăzuţi la alin. (1), şi se actualizează periodic, în funcţie de elementele noi care intervin, în funcţie de numărul persoanelor care desfăşoară zilnic activităţi în spaţiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienţi şi de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabileşte de deţinătorul spaţiului şi se certifică de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spaţiului respectiv.

(3) Convenţia precizează contribuţia proprietarului la cheltuielile asociaţiei de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză şi care sunt determinate de activitatea desfăşurată.

(4) Convenţia completează obligaţiile proprietarului faţă de cheltuielile din cadrul asociaţiei de proprietari menţionate la art. 47 din Legea nr. 230/2007 lit. b)-f).

(5) În situaţia în care, la notificarea scrisă din partea asociaţiei de proprietari, proprietarii spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu refuză încheierea convenţiei, sunt aplicabile criteriile stabilite şi adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociaţiei de proprietari prin decizie scrisă şi în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfăşurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate şi al numărului de clienţi.

(6) În situaţia în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociaţiei de proprietari refuză încheierea convenţiei, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. 230/2007, după caz, cu obligaţia proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfăşoară activităţi în spaţiul său.

Art. 38. - (1) În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la branşament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

(2) În cazurile în care condominiul dispune numai de duşuri şi băi comune care deservesc apartamentele/spaţiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spaţiu.

(3) În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părţile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun şi pentru deţinătorii de apartamente, ţinându-se seama de consumatorii electrici existenţi, iar cheltuielile aferente părţilor de folosinţă comună se repartizează pe fiecare proprietar proporţional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislaţia în vigoare.

SECŢIUNEA a 3-a
Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

Art. 39. - (1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociaţiei pentru: apă rece şi canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul şi apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcţie de indexul contoarelor individuale sau în funcţie de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

Art. 40. - (1) Dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilităţi se stabileşte prin decizie a comitetului executiv al asociaţiei de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul şi de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Dacă toate proprietăţile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociaţia de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenţie cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scuteşte niciun proprietar de la plata contribuţiei la cheltuielile comune.

Art. 41. - (1) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcţie de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice şi metodologiei elaborate de Autoritatea Naţională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilităţi Publice.

(2) În cazul distribuţiei orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferenţa dintre consumul înregistrat de contorul montat la branşament şi

suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun şi se repartizează proporţional cu cota indiviză.

Art. 42. - (1) Asociaţiile de proprietari vor evidenţia cheltuielile cu energia termică pentru încălzire şi apa caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afişat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreţinere.

(2) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligaţiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire şi prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, aşa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, şi separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 107/2006 pentru modificarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinţei, precum şi a unor facilităţi populaţiei pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. 116/2007.

(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldură pe beneficiari se vor menţiona pe chitanţe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferenţa dintre cota de întreţinere afişată pe lista de plată şi ajutorul social.

SECŢIUNEA a 4-a
Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

Art. 43. - Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcţie de suprafaţa utilă a apartamentelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreţinerea, repararea, exploatarea şi, după caz, consolidarea părţilor de construcţii şi instalaţii din condominiu aflate în proprietate comună.

Art. 44. - (1) Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociaţiei cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreţinere, service, reparaţii şi, după caz, de consolidare, reabilitare, eficienţă energetică, modernizare la părţile de construcţii şi instalaţii aflate în şi pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcţiei şi în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuţie şi coloanele instalaţiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalaţie de pe proprietatea comună; centrala termică proprie;

crematoriul; tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere; structura de rezistenţă; faţadele; acoperişul şi altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociaţiei: salarii sau remuneraţii pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curăţenie etc.; indemnizaţii acordate membrilor asociaţiei de proprietari ori persoanelor alese: preşedintele, membrii comitetului executiv şi ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau poliţe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Dacă facturarea serviciilor publice de utilităţi este individuală, pentru consumurile de pe spaţiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociaţia de proprietari, în condiţiile stabilite de comun acord.

Art. 45. - Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcţie de suprafaţele utile ale tuturor apartamentelor şi ale spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părţi indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

Art. 46. - (1) Suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fişa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire şi contractul de schimb sau contractul de donaţie şi/sau cele determinate pe bază de măsurători şi înscrise într-o documentaţie cadastrală recepţionată de oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară competent.

(2) În cazul în care suma cotelor-părţi indivize din actele de proprietate, care sunt fracţiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociaţiei de proprietari solicită întocmirea unei noi documentaţii cadastrale, prin punerea la dispoziţie a cărţii tehnice a imobilului şi cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea şi siguranţa construcţiilor.

(3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi suma suprafeţelor utile ale tuturor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu.

Art. 47. - Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociaţiei de proprietari proporţional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, aşa cum este înscrisă în acordul de asociere.

SECŢIUNEA a 5-a
Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

Art. 48. - Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toţi sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociaţiei de proprietari.

Art. 49. - Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul şi gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deşeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spaţiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spaţiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor băneşti; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreţinerea interfonului şi a părţii de instalaţie din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuţiei orizontale; reviziile instalaţilor interioare de gaze, apă şi încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

Art. 50. - **(1)** Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

(2) Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii şi determină consumuri suplimentare, în condiţiile în care nu există nicio interdicţie legală în acest sens, calculul cotei de contribuţie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcţie de cantitatea consumată.

SECŢIUNEA a 6-a
Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

Art. 51. - Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociaţiei de proprietari pentru: încălzirea proprietăţilor individuale - apartamente, spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă (energia termică sub formă de căldură; combustibilul şi energia electrică pentru

încălzire; salariu/remuneraţie pentru fochist şi echipament de lucru; costuri pentru funcţionarea instalaţiilor de încălzire centrală).

Art. 52. - **(1)** Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spaţiile aflate în proprietate comună, şi anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri şi altele asemenea, se repartizează proporţional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

(2) Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spaţiilor comune, precum şi pentru alocarea, încasarea şi plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociaţia de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părţi.

(3) Proprietarii apartamentelor şi ai spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă deconectaţi de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligaţia să-şi asigure o altă sursă de încălzire.

(4) Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă modifică suprafaţa echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spaţiul pe care îl deţine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeţei utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Naţională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilităţi Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

SECŢIUNEA a 7-a
Repartizarea cheltuielilor de altă natură

Art. 53. - Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

Art. 54. - Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociaţiei de proprietari pentru: lucrările de întreţinere, reparaţii şi înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuinţe şi în spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în condiţiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desfiinţat sau casat; cutiile poştale, cheile de la uşa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele

contractuale sau conform modului de facturare; curăţatul coşurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporţional cu numărul sobelor şi al maşinilor de gătit racordate la coşurile de fum ale clădirii.

Art. 55. - Alte cheltuieli în cadrul asociaţiei de proprietari se repartizează în conformitate cu normele şi normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora şi/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Art. 56. - Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală şi prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociaţiei de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcţionarea instalaţiilor aferente şi iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru şi protecţie pentru fochiştii care deservesc centralele termice, indemnizaţiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuţiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curăţeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalaţiei.

CAPITOLUL IV
Raportul dintre administraţia publică locală şi centrală şi asociaţiile de proprietari

Art. 57. - Consiliile locale ale municipiilor, oraşelor, comunelor şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi pentru realizarea scopurilor şi sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înfiinţate în cadrul autorităţilor administraţiei publice locale au în componenţă specialişti în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislaţiei muncii şi a raporturilor de muncă.

Art. 58. - (1) Persoanele fizice care doresc să obţină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorităţii administraţiei publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calităţilor profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociaţiile de proprietari.

(3) Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată şi este valabil pe tot teritoriul României.

(4) Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administraţiei publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condiţiile pentru exercitarea acestei activităţi.

Art. 59. - (1) Exercitarea controlului asupra activităţii financiar-contabile din cadrul asociaţiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de către organele competente potrivit legislaţiei financiar-contabile.

(2) Asociaţia de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică şi/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislaţiei privind organizarea activităţii de expertiză tehnică şi contabilă, judiciară şi extrajudiciară.

(3) În condiţiile stabilite de consiliile locale, judeţene sau de Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi în funcţie de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experţilor Contabili şi Contabililor Autorizaţi din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociaţiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociaţiei, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

CAPITOLUL V
Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 60. - Până la elaborarea şi aprobarea normelor privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire şi apă caldă menajeră, în cazul utilizării repartitoarelor de costuri, se aplică metodologiile însuşite şi aprobate de asociaţiile de proprietari.

Art. 61. - Prezentele norme metodologice intră în vigoare la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Legea nr. 114 (r1) din 11/10/1996
Legea locuinţei

Text actualizat prin următoarele acte: ***O.U.G. nr. 44/1998; O.U.G. nr. 127/1999; Legea nr. 145/1999 ; O.U.G. nr. 17/2000; O.U.G. nr. 22/2000; O.G. nr. 76/2001, O.U.G. nr. 42/2005; Legea nr. 230/2007*** *(Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007);* ***O.U.G. nr. 57/2008*** *(M.Of. nr. 358 din 9.05.2008);* ***O.U.G. nr. 210/2008*** *(M.Of. nr. 835 din 11.12.2008)*

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare şi administrare a locuinţelor are la bază următoarele principii:

Accesul liber şi neîngrădit la locuinţă este un drept al fiecărui cetăţean.

Realizarea locuinţelor constituie un obiectiv major, de interes naţional, pe termen lung, al administraţiei publice centrale şi locale.

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale

Art. 1. - Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice şi juridice ale construcţiei şi folosinţei locuinţelor.

Art. 2. - Termenii utilizaţi în cuprinsul prezentei legi au următorul înţeles:

a) *Locuinţă.* Construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii.

b) *Locuinţă convenabilă.* Locuinţă care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerinţa utilizatorului şi caracteristicile locuinţei, la un moment dat, acoperă necesităţile esenţiale de odihnă, preparare a hranei, educaţie şi igienă, asigurând exigenţele minimale prezentate în anexa nr. 1 la prezenta lege.

c) *Locuinţă socială.* Locuinţă care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.

d) *Locuinţă de serviciu.* Locuinţă destinată funcţionarilor publici, angajaţilor unor instituţii sau agenţi economici, acordată în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

e) *Locuinţă de intervenţie.* Locuinţă destinată cazării personalului unităţilor economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplineşte activităţi sau funcţii ce necesită prezenţa permanentă sau în caz de urgenţă în cadrul unităţilor economice.

f) *Locuinţă de necesitate.* Locuinţă destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

g) *Locuinţă de protocol.* Locuinţă destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcţii ori demnităţi publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

h) *Casă de vacanţă.* Locuinţă ocupată temporar, ca reşedinţă secundară, destinată odihnei şi recreerii.

i)[1] *Condominiu.* Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcţii, din care unele proprietăţi sunt comune, iar restul sunt proprietăţi individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă şi câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condiţiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidenţial format din locuinţe individuale, amplasate izolat, înşiruit sau cuplat, în care există proprietăţi comune şi proprietăţi individuale.

j) *Unitate individuală.* Unitate funcţională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la acelaşi nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, având acces direct şi intrare separată, şi care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerinţelor de locuit. În cazul în care accesul la locuinţa individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menţionate obligatoriu în actele juridice şi înscrise în cartea funciară.

Art. 3. – (1) Autorizarea executării construcţiilor de locuinţe noi, indiferent de natura proprietăţii sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigenţelor minimale, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

(2) Consiliile judeţene şi locale, potrivit competenţelor stabilite prin lege, pot autoriza executarea etapizată a construcţiilor de locuinţe.

CAPITOLUL II
Dezvoltarea construcţiei de locuinţe

Art. 4. - Persoanele fizice sau juridice române pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcţii de locuinţe pentru folosinţă proprie sau în scopul valorificării acestora.

Art. 5. – (1) Abrogat.

(2) Locuinţele care se realizează prin investiţii din profit de către persoane juridice române, precum şi în condiţiile art. 7 şi 20 din prezenta lege se pot amplasa pe terenurile aparţinând persoanelor fizice

---

[1] Lit. i) şi j) au fost introduse prin O.U.G. nr. 210/2008

beneficiare de locuinţe, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate în acest scop de consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, cu o reducere de până la 95% din taxa de concesiune.

(3) Abrogat.

(4) Lucrările privind clădirile şi terenurile necesare pentru construirea de locuinţe prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe, cu excepţia caselor de vacanţă, sunt de utilitate publică.

(5)[1] Construcţiile de locuinţe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparţinând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparţinând domeniului public sau privat al statului şi/sau al unităţilor administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral şi număr de carte funciară, în condiţiile legii.

(6) Beneficiarul/investitorul trebuie să deţină şi să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcţiilor de locuinţe, cu actele de proprietate şi extrasul de carte funciară pentru informare.

Art. 6. - Abrogat.

Art. 7. – (1) Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuinţe cu suprafeţele construite prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege, exercitând controlul asupra preţului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

a) tinerii căsătoriţi care, la data contractării locuinţei, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;

b) persoanele care beneficiază de facilităţi la cumpărarea sau construirea unei locuinţe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată;

c) persoanele calificate din agricultură, învăţământ, sănătate, administraţie publică şi culte, care îşi stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

(2) Persoanele din categoriile menţionate la lit. a)-d) pot beneficia de o subvenţie de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinţei calculată la valoarea finală a acesteia, precum şi de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenţei faţă de preţul final al locuinţei, după ce s-au scăzut subvenţia şi avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuinţelor calculată la data contractării.

(3) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.

---

[1] Alin. (5) şi (6) ale art. 5 au fost introduse prin O.U.G. nr. 210/2008

(4) Abrogat.

(5) Abrogat.

(6) În cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor scadente, se va plăti o dobândă de 10% anual asupra acestor rate.

(7) Autorităţile publice locale, prin administratori delegaţi de acestea, vor încheia cu persoanele fizice prevăzute în prezentul articol contracte de împrumut pentru sumele avansate din depozitul special, potrivit normelor legale în vigoare.

Art. 8. – (1) Persoanele fizice prevăzute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza şi vor aproba, după caz, cererile respective, stabilind, totodată, şi ordinea de prioritate.

(2) Cuantumul subvenţiei se stabileşte în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, potrivit normelor aprobate anual de Guvern.

Art. 9. - Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimentează din următoarele surse:

a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuinţelor;

b) încasările realizate din vânzarea locuinţelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie din clădirile de locuit, cu excepţia celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum şi sumele încasate potrivit prevederilor art. 7.

c) alocaţiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinaţie;

d) alte surse constituite potrivit legii.

Art. 10. – (1) De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deţinut şi nu au în proprietate o locuinţă, cu excepţia persoanelor prevăzute la art. 7 lit. c), sau dacă locuinţa în care gospodăresc împreună nu satisface exigenţele minimale de suprafaţă, prevăzute în anexa nr. 1, corespunzător numărului de persoane din familie.

(2) Proprietarii locuinţelor noi, persoane fizice, sunt scutiţi de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinţei.

(3) În cazul înstrăinării locuinţei în condiţiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

Art. 10^1.[1] – (1) Locuinţele şi unităţile individuale pot fi înstrăinate şi dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute. Dreptul de proprietate comună, forţată şi perpetuă asupra părţilor comune ale unui imobil se valorifică numai

---

[1] Art. 10^1 a fost introdus prin O.U.G. nr. 210/2008

împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părţi determinate din acesta.

(2) Dovada dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale asupra unei unităţi de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate şi a extrasului de carte funciară pentru informare

Art. 11. - Locuinţele care se realizează în condiţiile art. 7-9 din prezenta lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate în proprietatea unităţilor administrativ-teritoriale sau pe terenurile aparţinând persoanelor fizice beneficiare, în condiţiile prevederilor Codului civil, cu respectarea documentaţiilor de urbanism legal aprobate şi cu asigurarea utilităţilor şi dotărilor edilitare necesare condiţiilor de locuit.

Art. 12. – **(1)** Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcţiilor de locuinţe, care constau în: drumuri publice, reţele de alimentare cu apă şi canalizare, reţele electrice şi, după caz, reţele de gaze, telefonice şi de termoficare se finanţează după cum urmează:

a) drumurile publice, reţelele de alimentare cu apă şi canalizare şi, după caz, reţelele de termoficare, din bugetele locale şi din alte fonduri legal constituite cu această destinaţie;

b) reţelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente şi, după caz, de gaze şi telefonice stradale, din bugetele de venituri şi cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum şi din alte fonduri constituite cu această destinaţie.

(2) Abrogat.

Art. 13. – **(1)** Deschiderea finanţării şi începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puţin 70% din numărul locuinţelor prevăzute a fi începute.

(2) Locuinţele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condiţiile prevederilor legale.

Art. 14. - Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competenţa şi în răspunderea acestora.

Art. 15. – **(1)** Alocaţiile de la bugetul de stat se fundamentează de către consiliile locale, cu ocazia elaborării bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuinţelor şi pentru realizarea de noi locuinţe, şi se transmit consiliului judeţean şi, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz.

(2) Propunerile de alocaţii din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare judeţ şi municipiul Bucureşti, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului de către consiliile judeţene şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti.

(3) Pentru alocaţiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finanţarea construcţiilor de locuinţe potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului îndeplineşte atribuţiile ordonatorului principal de credite, prevăzute în Legea privind finanţele publice.

(4) În execuţia bugetului de stat, alocaţiile pentru construcţii de locuinţe se repartizează şi se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, prin intermediul consiliilor judeţene şi al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, potrivit normelor metodologice.

Art. 16 - Lista cuprinzând numărul, structura pe numărul de camere şi amplasamentul locuinţelor, precum şi lista persoanelor care vor beneficia de locuinţe, în ordinea de prioritate stabilită conform art. 7 de către consiliile locale, se afişează la sediul acestora.

Art. 17. - Prin familie, în sensul prezentei legi, se înţelege soţul, soţia, copiii şi părinţii soţilor, care locuiesc şi gospodăresc împreună.

Art. 18. - Până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuinţelor, se instituie ipoteca legală asupra locuinţei.

Art. 19. - Înstrăinarea, prin acte între vii, a locuinţelor pentru realizarea cărora s-au acordat subvenţii se poate face numai după restituirea integrală a sumelor actualizate datorate şi pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obţinute ca subvenţii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, în depozitul constituit pentru realizarea locuinţelor, în condiţiile prezentei legi.

Art. 20 Abrogat.[1]

CAPITOLUL III
Închirierea locuinţelor

Art. 21. - Închirierea locuinţelor se face pe baza acordului dintre proprietar şi chiriaş, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale şi va cuprinde:

a) adresa locuinţei care face obiectul închirierii;

b) suprafaţa locativă şi dotările folosite în exclusivitate şi în comun;

c) suprafaţa curţilor şi a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;

d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia şi modul de plată;

---

[1] Abrogat de O.U.G. 42 din 2005 publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 463 din 01/06/2005.

e) suma plătită în avans în contul chiriei;

f) locul şi condiţiile în care se realizează primirea şi restituirea cheilor;

g) obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului;

h) inventarul obiectelor şi al dotărilor aferente;

i) data intrării în vigoare şi durata;

j) condiţiile privind folosinţa exclusivă şi în comun a părţilor aflate în coproprietate;

k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;

l) alte clauze convenite între părţi.

Art. 22. - Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, care:

a) obligă chiriaşul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparaţie în sarcina proprietarului;

b) prevăd responsabilitatea colectivă a chiriaşilor în caz de degradare a elementelor de construcţii şi a instalaţiilor, a obiectelor şi dotărilor aferente spaţiilor comune;

c) impun chiriaşilor să facă asigurări de daune;

d) exonerează proprietarul de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

e) autorizează pe proprietar să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 23. - În cazul în care părţile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.

Art. 24. - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiţii:

a) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv;

- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;

- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociaţiei de proprietari, atunci când chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriaşului.

Art. 25. – **(1)** Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile.

(2) Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 26. – **(1)** Chiriaşul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăţi locuinţa deţinută, numai cu acordul prealabil scris şi în condiţiile stabilite de proprietar, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere principal.

(2) Beneficiarul contractului de subînchiriere nu se poate prevala de nici un drept împotriva proprietarului şi nici asupra oricărui titlu de ocupare.

(3) Contractul de subînchiriere, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale.

Art. 27. – **(1)** În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum şi în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detaşat, nu a mai folosit locuinţa mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă după caz:

a) în beneficiul soţului sau al soţiei, dacă a locuit împreună cu titularul;

b) în beneficiul descendenţilor sau al ascendenţilor, dacă au locuit împreună cu acesta;

c) în beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul cel puţin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

(3) În lipsa persoanelor care pot solicita locuinţa, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinţei.

Art. 28. - Proprietarul are următoarele obligaţii:

a) să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;

b) să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi de funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

c) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

d) să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii

electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonice etc.).

Art. 29. – **(1)** Chiriaşul are următoarele obligaţii:

a) să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţii sau înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;

b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi de instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, de instalaţii, obiectele şi dotările aferente;

c) să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;

d) să predea proprietarului locuinţa în stare normală de folosinţă, la eliberarea acesteia.

(2) Obligaţiile chiriaşului cu privire la întreţinerea şi repararea spaţiului închiriat se păstrează şi în cazul subînchirierii locuinţei.

Art. 30. – **(1)** În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligaţiilor care îi revin cu privire la întreţinerea şi repararea locuinţei închiriate, lucrările pot fi executate de către chiriaşi în contul proprietarului, reţinând contravaloarea acestora din chirie.

(2) Chiriaşul va putea executa aceste lucrări, dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosinţa normală a clădirii sau a locuinţei şi numai atunci când proprietarul, la sesizarea scrisă a chiriaşului, nu a luat măsuri de executare a lucrării, în termen de 30 de zile de la data sesizării.

Art. 31. - Chiria practicată pentru locuinţe va acoperi cheltuielile de administrare, întreţinere şi reparaţii, impozitele pe clădiri şi pe teren, precum şi recuperarea investiţiei, în funcţie de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum şi un profit supus negocierii între părţi.

Art. 32. - Nivelul maxim al chiriei pentru locuinţele aflate în proprietatea statului se stabileşte prin lege specială. Chiria maximă pentru aceste locuinţe se diferenţiază pe categorii de localităţi şi pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor şi a taxelor locale pentru terenuri.

Art. 33. - Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuinţe, cu avizul autorităţii care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinţei.

CAPITOLUL IV
Administrarea clădirilor de locuit

Art. 34. – (1) Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociaţii, servicii publice sau agenţi economici specializaţi, după caz.

(2) Obligaţiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

a) gestionarea bunurilor şi a fondurilor băneşti;

b) efectuarea formalităţilor necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea şi întreţinerea clădirii, derularea şi urmărirea realizării acestor contracte;

c) asigurarea cunoaşterii şi respectării regulilor de locuit în comun;

d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autorităţile publice;

e) îndeplinirea oricăror alte obligaţii prevăzute de lege.

Art. 35. – (1) În clădirile de locuit cu mai multe locuinţe, proprietarul răspunde de asigurarea condiţiilor de funcţionare normală a locuinţei aflate în proprietate exclusivă şi a spaţiilor aflate în proprietate indiviză.

(2) În acest scop proprietarii se pot constitui în asociaţii cu personalitate juridică.

(3)[1] Abrogat

Art. 35[1]. [2]- Proprietarii din condominii se pot asocia în condiţiile legii.

Art. 36. [3]- **Abrogat.**

Art. 37. – (1) Chiriaşii clădirilor cu mai multe locuinţe se pot asocia, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum şi cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

(2) În acelaşi scop, în cazul neconstituirii asociaţiei, chiriaşii pot mandata un reprezentant.

CAPITOLUL V
Locuinţa socială

Art. 38. – (1) Construcţiile de locuinţe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentaţiile de urbanism şi în condiţiile prezentei legi.

---

[1] Alin. (3) al art. 35 a fost abrogat prin Legea nr. 230 din 06.07.2007 Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

[2] Art. 35[1] a fost reintrodus prin O.U.G. nr. 210/2008

[3] Art. 36 a fost abrogat prin Legea nr. 230 din 06.07.2007 Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

(2) Constituirea fondului de locuinţe sociale se face prin realizarea de construcţii noi şi prin reabilitarea unor construcţii existente.

(3) Consiliile locale controlează şi răspund de fondul de locuinţe sociale situate pe teritoriul unităţilor administrativ-teritoriale respective.

Art. 39. - Locuinţele sociale aparţin domeniului public al unităţilor administrativ-teritoriale.

Art. 40. - Locuinţele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

Art. 41. – **(1)** Locuinţa socială se realizează cu respectarea suprafeţei utile şi a dotărilor stabilite în limita suprafeţei construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

(2) Pentru locuinţele care se realizează prin reabilitarea construcţiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

Art. 42. – **(1)**[1] Au acces la locuinţă socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa..

(2)[2] Abrogat.

(3) Venitul net lunar pe familie se stabileşte pe baza declaraţiei de venit şi a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

(4) Declaraţiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Art. 43.[3] - Locuinţele sociale se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condiţiile prevederilor prezentului capitol, şi de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I şi II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii şi văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de

---

[1] Alin. (1) al art. 42 a fost modificat prin O.U.G. nr. 57/2008
[2] Alin. (2) al art. 42 a fost abrogat prin O.U.G. nr. 57/2008
[3] Art. 43 a fost modificat prin O.U.G. nr. 57/2008

suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare, şi ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptăţite.

Art. 44. – (1) Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliţi de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(2) Nivelul chiriei nu va depăşi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenţionată de la bugetul local al unităţii administrativ-teritoriale unde este situată locuinţa socială.

Art. 45. – (1) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

(2) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administraţiei publice locale va opera modificarea chiriei şi a subvenţiei acordate, cuvenite proprietarului.

Art. 46. - Contractul de închiriere se poate rezilia:

a) în condiţiile prevăzute la art. 24 din prezenta lege;

b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 47. - Locuinţele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

Art. 48. - Nu pot beneficia de locuinţe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

a) deţin în proprietate o locuinţă;

b) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;

c) au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;

d) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat.

Art. 49. - Beneficiarii locuinţelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinaţia spaţiului închiriat, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz.

Art. 50. – **(1)** Finanţarea locuinţelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete.

(2) Statul sprijină construcţia de locuinţe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinaţie în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

(3) Persoanele fizice şi agenţii economici pot sprijini prin donaţii sau contribuţii construcţia de locuinţe sociale.

CAPITOLUL VI
Locuinţa de serviciu şi locuinţa de intervenţie

Art. 51. – **(1)** Fondul de locuinţe de serviciu se compune din:

a) locuinţe existente, care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinaţia de locuinţe de serviciu la data intrării în vigoare a prezentei legi;

b) locuinţe noi.

(2) Condiţiile şi durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părţile contractante, accesoriu la contractul de muncă.

Art. 52. - Locuinţele noi se finanţează, în condiţiile legii, din:

a) bugetul de stat şi bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinaţie;

b) bugetele agenţilor economici, pentru salariaţii acestora.

Art. 53. – **(1)** Locuinţele de serviciu finanţate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizează cu respectarea suprafeţei utile şi a dotărilor, în limita suprafeţei construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

(2) Locuinţele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, pentru locuinţele finanţate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizării terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;

b) pe terenurile aparţinând agenţilor economici, pentru locuinţele şi lucrările de viabilizare a terenurilor, finanţate din bugetele acestora.

(3) În situaţii deosebite, determinate de natura amplasamentului şi de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuinţele prevăzute la alin. 1 se pot construi cu suprafeţe majorate cu până la 20% faţă de cele prevăzute în anexa nr. 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

(4) Locuinţele de serviciu realizate în condiţiile prezentei legi, finanţate din bugetul de stat şi din bugetele locale, pot fi vândute în condiţiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situaţia în care activitatea care a generat realizarea locuinţelor respective s-a restrâns sau a încetat.

Art. 54. – **(1)** Locuinţa de intervenţie urmează regimul locuinţei de serviciu.

(2) Locuinţele de intervenţie se realizează o dată cu obiectivul de investiţie şi se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

(3) Locuinţele de intervenţie nu pot fi vândute chiriaşilor.

CAPITOLUL VII
Locuinţa de necesitate

Art. 55. – **(1)** Locuinţa de necesitate se finanţează şi se realizează în condiţiile stabilite pentru locuinţa socială.

(2) Locuinţa de necesitate se închiriază temporar persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

(3) Contractul de închiriere se încheie de către primarul localităţii sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuinţele.

Art. 56. – **(1)** Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgenţă, drept locuinţe de necesitate, locuinţele libere aflate în fondul de locuinţe sociale.

(2) Locuinţele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuinţe sociale.

CAPITOLUL VIII
Locuinţa de protocol

Art. 57. – **(1)** Locuinţele de protocol sunt proprietate publică a statului.

(2) Administrarea fondului locativ de protocol se face de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidenţa, întreţinerea, repararea şi conservarea acestuia, precum şi încasarea chiriei.

(3) Atribuirea, ocuparea şi folosirea locuinţelor de protocol se fac în condiţiile prezentei legi.

Art. 58. – **(1)** Preşedintele României, preşedintele Senatului, preşedintele Camerei Deputaţilor şi primul-ministru beneficiază, în condiţiile prezentei legi, de câte o locuinţă de protocol, ca reşedinţă oficială.

(2) Reşedinţele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. (1) se atribuie de către Guvern şi sunt puse la dispoziţia lor, împreună cu dotările aferente, pe perioada exercitării funcţiei, de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat".

(3) Lista cuprinzând imobilele cu destinaţie de reşedinţă oficială, precum şi celelalte locuinţe de protocol şi condiţiile pe care acestea

trebuie să le îndeplinească, inclusiv cele de dotare şi confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

Art. 59. – **(1)** Pot beneficia de locuinţă de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcţii publice: vicepreşedinţi ai Senatului şi ai Camerei Deputaţilor, miniştri de stat, miniştrii şi asimilaţii acestora, precum şi preşedintele Curţii Supreme de Justiţie, preşedintele Curţii Constituţionale, preşedintele Curţii de Conturi, preşedintele Consiliului Legislativ şi avocatul poporului, pe durata exercitării funcţiei sau a mandatului.

(2) Pentru persoanele prevăzute la alin. 1, atribuirea locuinţei de protocol se face prin decizie a primului-ministru şi se pune la dispoziţia lor de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat".

(3) Atribuirea locuinţelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. 1 nu deţin, în localitatea în care îşi desfăşoară activitatea, o altă locuinţă care să corespundă condiţiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

(4) Locuinţele de protocol se amplasează numai în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosinţe.

(5) Suprafeţele locuinţelor de protocol vor fi cu cel puţin 30% mai mari decât cele prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta lege.

Art. 60. – **(1)** Pentru reşedinţele oficiale, Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituţiilor în care îşi desfăşoară activitatea persoanele beneficiare.

(2) Pentru locuinţele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcţi, care, pe această bază, vor putea ocupa locuinţa respectivă împreună cu membrii familiei.

(3) Contractul de închiriere a locuinţelor de protocol şi a celor cu destinaţie de reşedinţă oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcţie a beneficiarului.

(4) Atribuirea, în condiţiile prezentei legi, a unei reşedinţe oficiale, respectiv a unei locuinţe de protocol, nu afectează drepturile locative deţinute de persoanele prevăzute la art. 58 şi 59.

CAPITOLUL IX
Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 61. - Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluţionează de către instanţele judecătoreşti.

Art. 62. – **(1)** Prevederile Ordonanţei Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investiţiilor pentru realizarea unor lucrări publice şi construcţii de locuinţe, aprobată şi modificată prin Legea nr. 82/1995, se aplică în continuare până la terminarea locuinţelor începute.

(2) Abrogat.

(3) Abrogat.

(4) Abrogat.

Art. 63. – **(1)** În termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare şi impozitare a venitului global pentru persoane fizice, Guvernul va reglementa facilităţile prevăzute la cap. II din prezenta lege, de care să poată beneficia şi persoanele fizice care investesc în construcţia de locuinţe şi pentru punerea în siguranţă a locuinţelor avariate de seisme.

(2) Persoanele juridice române care investesc din profit pentru lucrările prevăzute la art. 5, 6 şi 12, separat sau cumulativ, beneficiază de scutirea de impozit pe profitul investit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

Art. 64. [1]**- Abrogată**

Art. 65. - Construirea caselor de vacanţă se autorizează, la cererea persoanelor fizice şi a agenţilor economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condiţiile legii, în zonele stabilite prin documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 65[1].[2] - Terenurile cu sau fără construcţii care fac obiectul prezentei legi se identifică prin număr cadastral şi număr de carte funciară, după caz.

Art. 66. - Plata chiriei pentru reşedinţele oficiale se face din bugetele Preşedinţiei României, Senatului, Camerei Deputaţilor şi Secretariatului General al Guvernului, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

Art. 67. – **(1)** Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul ţării, a politicii de dezvoltare a construcţiei de locuinţe.

(2) Programul de dezvoltare a construcţiei de locuinţe se elaborează de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, pe baza fundamentării organelor administraţiei publice centrale interesate, a consiliilor judeţene şi locale, în acord cu documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 68. – **(1)** Pentru aducerea la îndeplinire a dispoziţiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare.

---

[1] Art. 64 şi 69 au fost abrogate prin Legea nr. 230 din 06.07.2007 Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007

[2] Art. Art. 65[1]. a fost introdus prin O.U.G. nr. 210/2008

(2) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

Art. 69. - Abrogat

Art. 70. - Abrogat.

Art. 71. - Persoanele care beneficiază de drepturi mai favorabile decât cele prevăzute în prezenta lege, consacrate prin legi speciale, care se referă, printre altele, la materia raporturilor juridice locative şi a celor conexe acestora, se bucură în continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

Art. 72. - Dispoziţiile prezentei legi privind închirierea locuinţelor se completează cu dispoziţiile Codului civil privind contractul de locaţiune.

Art. 73. - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

- Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ şi reglementarea raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi, cu excepţia cap. 4 şi a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeaşi lege, exclusiv dispoziţiile referitoare la suprafeţele locative proprietate personală;
- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea măsurilor de executare a Legii nr. 5/1973, în ceea ce priveşte închirierea de locuinţe;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind îmbunătăţirea regimului de construire a locuinţelor şi modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea preţurilor limită ale locuinţelor care se construiesc din fondurile statului, a preţurilor de contractare ale locuinţelor proprietate personală şi a preţurilor de vânzare ale locuinţelor din fondul locativ de stat, cu excepţia art. III şi a anexelor nr. 3 şi 4;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind îmbunătăţirea regimului de construire a locuinţelor din fondurile statului sau din fondurile populaţiei cu sprijinul statului în credite şi execuţie;
- art. 12 alin. 1 lit. a) şi alin. 2, art. 21-25 şi art. 35 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- orice alte dispoziţii contrare prevederilor prezentei legi.

ANEXA Nr. 1

EXIGENŢE MINIMALE
pentru locuinţe

A. Cerinţe minimale:

- acces liber individual la spaţiul locuibil, fără tulburarea posesiei şi a folosinţei exclusive a spaţiului deţinut de către o altă persoană sau familie;

- spaţiu pentru odihnă;
- spaţiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică şi apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate şi a reziduurilor menajere.
- Suprafaţa construită desfăşurată este suma suprafeţelor secţiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinţei, delimitate de conturul exterior al pereţilor exteriori, inclusiv al pereţilor balcoanelor şi al logiilor.[1]

B. Suprafeţe minimale

Persoane/ familie	Camere/ locuinţă	Cameră de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Încăperi Bucătărie	Spaţii de sanitare	Suprafaţa depozitare	Suprafaţa utilă	Suprafaţa construită
nr.	nr.	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

NOTĂ:

- Suprafaţa camerei de zi de la locuinţa cu o cameră include spaţiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălţimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepţia mansardelor, supantelor şi nişelor, la care se va asigura un volum minim de 15 m^3 de persoană.
- Suprafaţa locuibilă este suprafaţa desfăşurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafaţa dormitoarelor şi a camerei de zi.
- Suprafaţa utilă este suprafaţa desfăşurată, mai puţin suprafaţa aferentă pereţilor.
- Suprafaţa utilă a locuinţei este suma tuturor suprafeţelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duş, bucătărie, spaţii de depozitare şi de circulaţie din interiorul locuinţei. Nu se cuprind: suprafaţa logiilor şi a balcoanelor, pragurile golurilor de uşi, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nişele de radiatoare, precum

---

[1] Noua liniuţă de la litera A a fost introdusă prin O.U.G. nr. 210/2008

şi suprafaţele ocupate de sobe şi cazane de baie (câte 0,50 m^2 pentru fiecare sobă şi cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuinţelor duplex, rampa, mai puţin palierele, nu se cuprinde în suprafaţa utilă a locuinţei.

- Suprafaţa construită pe locuinţă, prevăzută în tabelul B, este suma suprafeţelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum şi a cotei-părţi din suprafeţele părţilor comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea şi evacuarea deşeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafaţa aferentă pereţilor interiori şi exteriori ai locuinţei; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafaţa aferentă sobelor şi cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafaţele aferente boxelor de la subsol şi ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafaţa încăperii sanitare principale din locuinţă va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu rotile.
- Încăperea sanitară se include în locuinţă, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă şi canalizarea.
- Lăţimea minimă de circulaţie a coridoarelor şi a vestibulului din interiorul locuinţei va fi de 120 cm.
- În funcţie de amplasamentul construcţiei, suprafeţele construite pot avea abateri în limitele de ±10%.
- Numărul de persoane pe locuinţă se utilizează la repartizarea locuinţelor sociale, de intervenţie, de serviciu şi de necesitate.

C. Încăperi sanitare

Număr de camere/locuinţă	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2
Duş	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare

	Baie	Duş	WC
Cadă de baie	1	-	-

Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Cuvă pentru duş		-	1	-
Etajeră	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Oglindă	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Portprosop		1	1	1
Portsăpun		1	1	1
Porthârtie		1	1	1
Cuier		1	1	-
Sifon pardoseală		1	1	-

NOTĂ:
- În baie se va prevedea spaţiul pentru maşina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coş de ventilaţie.

E. Dotarea minimă a bucătăriei

Nr. de camere/locuinţă	1-2	3	4	5
Spălător cu cuvă şi picurător	1	1	1	1

NOTĂ:
- În bucătărie se vor prevedea: coş de ventilaţie, spaţiu pentru frigider şi pentru masa de lucru.

F. Dotarea minimă cu instalaţii electrice

	Dormitor	Cameră de zi	Bucătărie	Baie	Duş	WC
Loc de lampă	1	1	-	-	-	-
Aplică	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-

Întrerupător	-	-	1	1	1	1
Priză	2	3	1	-	-	-
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-	-

NOTĂ:

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.

- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.

- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.

- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.

- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

G. Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

ANEXA Nr. 1[1])

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

LISTA
cuprinzând locuinţele sociale propuse a fi finanţate în anul ....

[1]) Anexa nr. 1 este reprodusă în facsimil.

Denumirea localităţii, bloc	Număr de aparta-mente	Număr de cereri	Regimul de înălţime	Stadiul fizic	Termen PIF	Tipul construcţiei*)	Numărul de locuinţe sociale	Număr de locuinţe destinate persoanelor evacuate din locuinţe retrocedate	Sume necesare în vederea finalizării (mii lei)	Sume solicitate de la bugetul de stat pentru anul ..... (mii lei)	Resurse proprii pentru anul ....**) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Localitate											
Bloc											
Bloc											
......											
Total localitate											
....											
TOTAL GENERAL											

PREŞEDINTE
(PRIMAR GENERAL),
....
L. S.

*) Se completează: reabilitare sau construcţie nouă.

**) Se completează totalul sumelor cuprinse în listele de investiţii de la bugetul local, fără transferuri de la bugetul de stat.

NOTĂ: Anexa nr. 1 se completează în baza datelor transmise de către consiliile locale.

ANEXA Nr. 2[1])

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

SITUAŢIE SINTEZĂ

privind soluţionarea cererilor de locuinţă formulate
de persoane şi/sau familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din
locuinţele retrocedate în natura foştilor proprietari.
la data de ....

[1]) Anexa nr. 2 este reprodusă în facsimil.

Nr. crt.	Categoria de persoane	Număr de cereri	Cereri care se soluţionează din fondul de locuinţe					Cereri nesoluţionate	OBSERVAŢII*)
			Locuinţe cu chirie vacante, din fondul construit	Locuinţe construite prin program ANL	Locuinţe sociale				
					vacante, din fondul construit	care se construiesc prin: obiective de investiţii în continuare	obiective de investiţii noi		

0		1	2	3	4	5	6	7	8
Consiliul local al									
1.	Persoane îndreptăţite şi care au prioritate, conform art. 1 alin. (4) din O.U.G. nr. 74/2007 din care: persoane cu mijloace financiare situate sub nivelul venitului minim pe economie, invalizi, pensionari şi persoane cu handicap								
2.	Persoane îndreptăţite. altele decât cele de la nr. crt. 1								
TOTAL Consiliu local									
....									
TOTAL GENERAL									

PREŞEDINTE
(PRIMAR GENERAL),
....
L. S

*) Se precizează, pe scurt, cauzele principale care conduc la nesoluţionarea unor cereri, dacă este cazul.

ANEXA Nr. 3

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

SITUAŢIA
privind producţia realizată în anul ....,
până la finele lunii ...., pentru darea în folosinţă
a locuinţelor ....*)

- mii lei -

I. Producţia realizată de la începutul anului	....
II. Producţia decontată cumulat de la începutul anului, din care:	....
- de la bugetul de stat	....
- din surse proprii	....
III. Producţia realizată şi nedecontată la finele lunii, din care:	....
- suma solicitată la plată de la bugetul de stat	....
- suma care se va plăti din surse proprii	....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Preşedinte,
(Primar general)
....

Director buget-finanţe,
....

*) Se va preciza pentru care categorie de locuinţe se transmite situaţia: pentru locuinţe sociale la care au acces toate persoanele îndreptăţite sau pentru locuinţe sociale destinate persoanelor îndreptăţite prevăzute la art. 44 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

ANEXA Nr. 4

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

SITUAŢIA
privind sumele preliminate pentru luna ...., necesare
în vederea realizării locuinţelor ....*)

	- mii lei -
Producţia preliminată pentru luna ....,	....
din care, pe surse de finanţare:	
- surse de la bugetul de stat	....
- surse proprii	....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Preşedinte,
(Primar general)
....

Director buget-finanţe,
....

*) Se va preciza pentru care categorie de locuinţe se transmite situaţia: pentru locuinţe sociale la care au acces toate persoanele îndreptăţite sau pentru locuinţe sociale destinate persoanelor îndreptăţite prevăzute la art. 44 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

ANEXA Nr. 5

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI LOCUINŢELOR

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finanţarea construcţiilor de locuinţe ....*),
pe luna ....

	- mii lei -
1. Program pentru anul	....
2. Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la	....
3. Valoarea lucrărilor decontate cumulat de la începutul anului,	....
din care:	
- de la bugetul de stat	....
- din surse proprii	....
4. Valoarea lucrărilor realizate şi nedecontate până la finele lunii ......,	....
din care:	
- suma solicitată de la bugetul de stat de consiliile locale şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti pentru decontarea producţiei executate şi nedecontate	....
- suma ce se va plăti din surse proprii ale bugetelor locale	....
5. Suma aprobată la plată de la bugetul de stat pentru decontarea	....
producţiei executate şi nedecontate până la finele lunii	....
6. Alocaţii solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea producţiei preliminate a lunii în curs	....

Ordonator principal de credite,
....

*) Se va preciza pentru care categorie de locuinţe se transmite situaţia: pentru locuinţe sociale la care au acces toate persoanele îndreptăţite sau pentru locuinţe sociale destinate persoanelor îndreptăţite prevăzute la art. 44 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Norma metodologică din 07/12/2000

pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996

Actul include modificările din următoarele acte:
***H.G. nr. 366/2001, H.G. nr. 950/2002, H.G. nr. 1278/2002, H.G. nr. 400/2003, H.G. nr. 1097/2008** publicată în MOF nr. 665 din 24/09/2008.*

CAPITOLUL I
Prevederi generale

Art. 1. - (1) Primarii, primarul general al municipiului Bucureşti sau, după caz, delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene au obligaţia să verifice şi să consemneze, la eliberarea autorizaţiilor de construire pentru locuinţe noi, îndeplinirea exigenţelor minimale privind suprafeţele şi nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuinţele, cuprinse în anexa nr. 1 la Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, denumită în continuare lege.

(2) Exigenţele minimale prevăzute în anexa nr. 1 la lege, cu excepţia celor privind dotarea minimă, sunt orientative la eliberarea autorizaţiilor pentru lucrări de reabilitare a clădirilor de locuit existente, în vederea realizării de locuinţe sociale.

(3) Reabilitarea, în sensul legii, reprezintă ansamblul operaţiunilor de modificare constructivă şi/sau funcţională prin care se realizează refacerea şi/sau ameliorarea construcţiilor, astfel încât acestea să satisfacă cerinţele de siguranţă, de confort şi de economicitate, pentru a asigura cel puţin nivelul exigenţelor minimale stabilite de lege.

(4) La eliberarea autorizaţiilor de construire pentru locuinţele începute înainte de intrarea în vigoare a legii şi sistate din diferite motive, a căror executare se reia după această dată, se va ţine seama de condiţiile stabilite prin proiectele care au fost iniţial elaborate şi aprobate.

Art. 2. - (1) Terenurile care se concesionează pentru construirea de locuinţe vor fi situate în zonele cu această destinaţie, stabilite prin planurile urbanistice.

(2) Concesionarea unor terenuri aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale în vederea construirii de locuinţe urmează regimul stabilit de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată.

Art. 3. - (1) În vederea soluţionării cererilor privind concesionarea terenurilor pentru construirea de locuinţe, consiliile locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidenţă şi pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop consiliile locale vor stabili şi vor da publicităţii locul de primire a solicitărilor şi actele justificative necesare.

(2) Solicitările vor fi înregistrate în ordinea primirii şi vor fi analizate de comisii constituite în acest scop prin dispoziţii ale primarilor comunelor, oraşelor, municipiilor şi ai sectoarelor municipiului Bucureşti.

(3) Comisiile constituite vor prezenta consiliilor locale periodic, la cel mult 30 de zile de la data primirii cererilor, propuneri privind modul de soluţionare a acestora, cu motivarea admiterii sau respingerii solicitărilor analizate.

(4) Hotărârile consiliilor locale vor fi afişate în locuri accesibile publicului.

(5) Contestaţiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la stabilirea priorităţilor se vor adresa instanţei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 4. - (1) Consiliile locale răspund de pregătirea şi de asigurarea terenurilor, conform documentaţiei urbanistice, cu utilităţi şi dotări edilitare necesare pentru dezvoltarea construcţiilor de locuinţe în corelare cu programul aprobat.

(2) Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcţiilor de locuinţe se finanţează conform prevederilor art. 12 alin. 1 din lege.

(3) Primarii vor aduce la cunoştinţă publicului amplasamentele care vor fi oferite persoanelor fizice sau juridice care doresc să investească pentru construirea de locuinţe în scopul vânzării sau închirierii, precizând condiţiile de concesionare, precum şi nivelul taxelor şi al redevenţelor, după caz.

CAPITOLUL II
Dezvoltarea construcţiei de locuinţe

Locuinţe proprietate personală realizate cu sprijin financiar de la bugetul de stat

Art. 5. - (1) În aplicarea prevederilor art. 62 din lege, lista cuprinzând blocurile de locuinţe aflate în diferite stadii de execuţie este cea stabilită de consiliile judeţene şi de Consiliul General al Municipiului Bucureşti, în baza propunerilor consiliilor locale, până la data de 21 octombrie 1996.

(2) Lista cuprinzând blocurile de locuinţe pe fiecare comună, oraş, municipiu şi pe sectoarele municipiului Bucureşti, cu prezentarea stadiilor fizice şi a valorii lucrărilor, potrivit modelului prezentat în anexa nr. 1, precum şi lista cuprinzând blocurile de locuinţe a căror execuţie se realizează în continuare potrivit Ordonanţei Guvernului nr. 19/1994, aprobată şi modificată prin Legea nr. 82/1995, se transmit Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, în vederea întocmirii programelor anuale de construcţie şi, respectiv, de finalizare a locuinţelor. În lista întocmită conform modelului prezentat în anexa nr. 1 se înscriu toate blocurile de locuinţe care se realizează cu finanţare conform art. 7-9 din lege, indiferent de sursele de finanţare utilizate.

(3) Normele metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 19/1994, modificate şi completate prin Hotărârea Guvernului nr. 160/1999, se aplică în continuare pentru finalizarea lucrărilor la locuinţele care se realizează în baza Ordonanţei Guvernului nr. 19/1994.

(4) Blocurile de locuinţe necuprinse în programul întocmit în baza normelor metodologice prevăzute la alin. (3) se pot finaliza în condiţiile prevăzute la art. 7 sau 38 din lege.

Art. 6. - (1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanţarea executării construcţiilor de locuinţe în baza prevederilor art. 7 din lege, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale consiliile locale vor prevedea pentru fiecare dintre construcţiile respective sumele aferente, pe surse de finanţare, inclusiv sumele necesare să fie alocate în completare de la bugetul de stat.

(2) În susţinerea sumelor solicitate pentru alocaţiile de la bugetul de stat, conform modelului prezentat în anexa nr. 1, consiliile locale vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuinţelor începute de cele necesare pentru construcţiile noi.

Art. 7. - (1)[1] Sursele de finanţare prevăzute la art. 9 lit. b), c) şi d) din lege se evidenţiază la indicatorul 36.11.08 «Depozite speciale pentru construcţia de locuinţe», în afara bugetelor consiliilor judeţene, Consiliului General al Municipiului Bucureşti şi ale consiliilor locale, după caz.

(2) Fondurile constituite potrivit prevederilor art. 9 lit. b), c) şi d) din lege, în vederea finanţării construcţiilor de locuinţe, se reflectă, în afara bugetelor locale, la capitolul «Diverse venituri», respectiv la subcapitolul «Depozite speciale pentru construcţia de locuinţe», iar la partea de

---

[1] Alineatele (1), (2) şi (4) ale art. 6 au fost modificate prin art. I pct. 2 din H.G. nr. 1097/2008.

cheltuieli, la capitolul 70.11 «Locuinţe, servicii şi dezvoltare publică», subcapitolul 70.11.03 «Locuinţe».

(3) Consiliile judeţene şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti, precum şi consiliile locale vor urmări transferarea în conturile special constituite a sumelor rezultate din vânzarea locuinţelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă din blocurile de locuinţe, precum şi a sumelor realizate în condiţiile prevederilor art. 7 din lege.

(4) Contribuţia de la bugetul local pentru finanţarea construcţiilor de locuinţe în limita surselor prevăzute la art. 9 lit. a) din lege se evidenţiază la capitolul de cheltuieli bugetare 70.02 «Locuinţe, servicii şi dezvoltare publică», respectiv la subcapitolul «Locuinţe».

Art. 8. - (1) Pentru primirea alocaţiilor de la bugetul de stat cu destinaţia finanţării construcţiilor de locuinţe consiliile judeţene şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti procedează astfel:

a) solicită lunar, în scris, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor de construcţii-montaj executate până la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi însoţită de situaţia privind producţia realizată, conform anexei nr. 2. Anexa nr. 2 se completează în baza situaţiilor de lucrări verificate şi însuşite de diriginţi şi avizate de personalul de specialitate anume desemnat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor din cadrul inspecţiilor de stat în construcţii, lucrări publice, urbanism şi amenajarea teritoriului judeţene, respectiv a municipiului Bucureşti;

b) în vederea fundamentării sumelor necesare să fie alocate de la bugetul de stat pentru decontarea producţiei care se va realiza în luna în curs se va transmite, până la data de 6 a lunii în curs, valoarea preliminată a producţiei respective, conform anexei nr. 3;

c) după analiză şi aprobare Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor solicită Ministerului Finanţelor alocaţii bugetare cu această destinaţie, conform anexei nr. 4;

d)[1] după analiza şi aprobarea alocaţiilor bugetare, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în contul consiliului judeţean, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, «Depozite speciale pentru construcţia de locuinţe», deschis la Trezoreria Statului din municipiul reşedinţă de judeţ, respectiv din municipiul Bucureşti;

---

[1] Literele d) şi e) de la alin. (1) şi alineatul (2) au fost modificate prin art. I pct. 3 din H.G. nr. 1097/2008

e) la primirea sumelor în cont, consiliile judeţene şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti repartizează alocaţiile de la bugetul de stat la consiliile locale, respectiv la consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti, pentru care s-au solicitat sumele conform anexei nr. 2, şi vor proceda la virarea sumelor respective direct din contul «Depozite speciale pentru construcţia de locuinţe» în acelaşi cont deschis pe seama consiliilor locale, respectiv pe seama consiliilor locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti la unităţile Trezoreriei Statului. Operaţiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului.

(2) Cheltuielile efectuate de consiliile locale în limita resurselor prevăzute la art. 9 din lege se evidenţiază în afara bugetelor locale, la capitolul de cheltuieli 70.11 «Locuinţe, servicii şi dezvoltare publică».

Art. 9. - (1) Consiliile locale vor aproba listele cuprinzând construcţiile de locuinţe care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la trezoreria statului.

(2) Listele cuprinzând construcţiile de locuinţe, în care se vor preciza numărul, structura după mărime şi amplasamentul acestora, vor fi afişate la sediul primăriei.

Art. 10. - (1) În situaţiile în care la unele blocuri de locuinţe se impune realizarea de spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, pentru activităţi comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanţarea lucrărilor corespunzătoare acestor spaţii se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autorităţile administraţiei publice locale, prin administratorii delegaţi în a căror răspundere a fost dată urmărirea investiţiilor, conform unui grafic de plăţi convenit între părţi, şi se vor urmări distinct faţă de sumele alocate pentru construcţia de locuinţe.

(2) Finanţarea şi execuţia lucrărilor pentru aceste spaţii se vor realiza astfel încât să permită recepţia şi darea în folosinţă a locuinţelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

Art. 11. - (1) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări şi vor controla pe parcursul executării lucrărilor finalizarea contractării tuturor locuinţelor aflate în execuţie. Încredinţarea contractelor de proiectare şi, respectiv, de execuţie a lucrărilor se va face prin licitaţie publică, cu respectarea prevederilor legislaţiei în vigoare. Deschiderea finanţării lucrărilor se efectuează numai dacă sunt contractate cu viitorii beneficiari 70% din numărul de locuinţe pe fiecare obiectiv de investiţie.

(2) Contractele de execuţie vor conţine clauze speciale care vor prevedea ca influenţele în costurile pentru construcţii, rezultate din

depăşirea termenului limită de recepţie, în condiţii de inflaţie, să fie suportate de partea care a generat depăşirea termenului respectiv.

(3) Locuinţele necontractate până la finalizare, dar nu mai mult de 30% din numărul acestora pe fiecare obiectiv de investiţie, se constituie patrimoniu al unităţii administrativ-teritoriale, aparţinând domeniului privat al acesteia. Modul de administrare şi eventuala înstrăinare a acestor locuinţe se stabilesc prin hotărâre a consiliului local, fără schimbarea destinaţiei date prin autorizaţia de construcţie. Vânzarea locuinţelor nerepartizate sau necontractate până la finalizarea acestora se poate efectua prin licitaţie publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 12. - (1) Alocarea sumelor constituite conform prevederilor art. 9 din lege se va face pentru fiecare construcţie de locuinţe, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcţiune şi cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

(2) Verificarea situaţiilor de lucrări, precum şi a stadiului fizic de execuţie se va efectua de o comisie stabilită prin hotărâre a consiliului local, din care vor face parte administratorii delegaţi de primar şi diriginţii nominalizaţi de unităţile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiţiei.

(3) Constituirea, repartizarea şi utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale conform prevederilor art. 9 din lege sunt de competenţa autorităţilor administraţiei publice locale respective, care sunt obligate să urmărească şi să asigure respectarea prevederilor legale.

Art. 13. - (1) În vederea soluţionării cererilor privind construirea sau cumpărarea unor locuinţe din cele care se realizează în condiţiile art. 7 din lege, autorităţile administraţiei publice locale vor stabili măsuri pentru luarea în evidenţă şi pentru analiza solicitărilor primite din partea cetăţenilor. În acest scop vor stabili şi vor da publicităţii locul de primire a solicitărilor şi actele justificative necesare.

(2) Solicitările primite vor fi analizate de comisii constituite în acest scop prin dispoziţii ale primarilor comunelor, oraşelor, municipiilor, respectiv ai sectoarelor municipiului Bucureşti.

(3) Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de soluţionare a solicitărilor primite, respectând ordinea de prioritate prevăzută la art. 7 din lege.

(4) În aplicarea prevederilor art. 7 alin. 1 lit. d) din lege, în funcţie de condiţiile specifice locale şi în ordinea de prioritate pentru care optează, consiliile locale pot avea în vedere categorii de persoane cum ar fi:

a) persoane rămase fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuinţelor proprii ca urmare a unor calamităţi naturale sau dezastre;

b) persoane evacuate din locuinţele ce fac obiectul unor legi de restituire a imobilelor trecute în proprietatea statului;

c) persoane care locuiesc în construcţii expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele etc.;

d) persoane cu handicap;

e) chiriaşi din imobilele naţionalizate restituite în natură foştilor proprietari;

f) alte persoane a căror situaţie locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

(5) În cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate se va ţine seama şi de:

a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor;

b) numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;

c) starea sănătăţii soţilor sau a unor membri ai familiei.

(6) Listele cuprinzând solicitările şi modul de soluţionare a acestora vor fi afişate la sediul primăriei.

(7) Contestaţiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la priorităţile stabilite se vor adresa instanţei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 14. - (1) Administratorii delegaţi de autoritatea administraţiei publice locale sau unităţile specializate în a căror responsabilitate a fost încredinţată derularea investiţiei vor încheia cu persoanele fizice cărora le-a fost aprobată construirea sau cumpărarea unei locuinţe, în ordinea stabilită prin lista definitivă de prioritate aprobată, contracte de construire a unei locuinţe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5, pentru construcţiile ale căror lucrări urmează să fie începute, sau de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform modelului prezentat în anexa nr. 6, pentru construcţiile începute şi ale căror lucrări se finalizează conform art. 7 din lege.

(2) Contractele de construire a unei locuinţe cu credit sau contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate se vor încheia la preţurile corespunzătoare valorii de deviz a locuinţei la data contractării, valoarea definitivă urmând să se stabilească la terminarea lucrărilor şi darea în folosinţă a locuinţei.

(3)[1] Abrogat.

---

[1] Alineatele (3) şi (4) au fost abrogate prin art. 3 lit. c) din H.G. nr. 1278/2002.

(4) Abrogat.

(5)[1] Abrogat.

Art. 15. - În vederea acordării drepturilor prevăzute la art. 7 din lege solicitanţii vor prezenta consiliului local următoarele documente:

a) dovada că nu au deţinut şi nu deţin în proprietate o locuinţă sau, după caz, dovada că se încadrează în prevederile art. 10 din lege;

b) adeverinţa de venit net lunar pentru fiecare membru al familiei care realizează venituri;

c) acte doveditoare că se încadrează în una dintre următoarele categorii stabilite de lege:

- tineri căsătoriţi, fiecare în vârstă de până la 35 de ani;
- persoane care beneficiază de facilităţi la cumpărarea sau la construirea unei locuinţe potrivit Legii nr. 42/1990, republicată, cu modificările ulterioare;
- persoane calificate din agricultură, învăţământ, sănătate, administraţie publică şi culte, care îşi stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) aprobarea consiliului local pentru persoanele stabilite de acesta în baza prevederilor art. 13 alin. (4) şi (5).

Art. 16. - (1) Persoanele fizice care pot beneficia de subvenţii în sume fixe vor depune, o dată cu cererea pentru construirea sau, după caz, cumpărarea unei locuinţe, solicitarea acordării subvenţiei la care au dreptul potrivit legii. Solicitările vor fi analizate de comisiile constituite în acest scop prin hotărâre a consiliilor locale, pentru persoanele fizice cuprinse în listele de priorităţi stabilite şi rămase definitive conform art. 13, iar după verificare şi însuşire se vor înscrie în tabele nominale care vor fi supuse spre aprobare consiliilor locale. Listele astfel aprobate consfinţesc dreptul la subvenţie al solicitanţilor şi vor fi comunicate administratorilor delegaţi în a căror răspundere a fost dată derularea investiţiilor pentru construirea de locuinţe.

(2) Aceste liste vor constitui baza de fundamentare a solicitării de către ordonatorul principal de credite a subvenţiilor de la bugetul de stat cu această destinaţie.

(3) Pe măsura încheierii contractelor prevăzute la art. 11 administratorii delegaţi pentru derularea investiţiilor vor calcula cuantumul subvenţiilor prevăzute la art. 7 alin. 2 din lege, potrivit normelor aprobate de Guvern în aplicarea prevederilor art. 8 alin. 2 din lege, în funcţie de venitul mediu net lunar pe membru de familie, confirmat prin documente actualizate la zi, şi în funcţie de valoarea de

---

[1] Alineatul (5) a fost abrogat prin art. 2 lit. b) din H.G. nr. 950/2002.

contractare a locuinţei. Cuantumurile de subvenţie se vor înscrie în tabele nominale şi se vor prezenta consiliului local, însoţite de acte justificative.

(4) În baza tabelelor nominale astfel întocmite şi avizate de consiliul local se vor determina sumele reprezentând subvenţiile prevăzute la art. 7 din lege. Subvenţiile astfel stabilite se vor solicita, în mod centralizat, de către consiliile judeţene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucureşti, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor în al cărui buget sunt prevăzute fondurile corespunzătoare.

(5) Cererea de subvenţii se va face conform modelului prezentat în anexa nr. 7 şi se va transmite Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, în sume actualizate la data fundamentării proiectului bugetului de stat pentru anul în care se pun în funcţiune locuinţele respectivilor beneficiari de subvenţie.

(6) Cererea de subvenţii, prezentată conform modelului din anexa nr. 7, se va reactualiza la data punerii în funcţiune a locuinţelor, după stabilirea valorii finale a acestora, şi se va transmite Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, în vederea alocării subvenţiilor cuvenite.

(7) Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, din creditele bugetare deschise în acest scop, va aloca consiliilor judeţene şi Consiliului General al Municipiului Bucureşti subvenţiile cuvenite, în limita alocaţiilor stabilite prin legea bugetului de stat.

(8) Sumele stabilite şi aprobate pentru a fi acordate ca subvenţii persoanelor îndreptăţite potrivit legii se vor confirma de autorităţile administraţiei publice locale administratorilor delegaţi sau unităţilor specializate în a căror răspundere a fost dată derularea investiţiilor pentru construirea de locuinţe, urmând ca acestea să fie deduse din sumele care se datorează pentru locuinţele construite, după scăderea din valoarea locuinţei a avansului minim plătit potrivit legii.

(9) Întreaga subvenţie, primită şi dedusă din sumele datorate de persoanele fizice beneficiare de locuinţe, va fi virată în conturile speciale deschise conform prevederilor art. 7, reîntregindu-se astfel fondurile avansate din depozitul constituit conform prevederilor art. 9 din lege pentru realizarea programului de locuinţe.

Art. 17. - (1) Autorităţile administraţiei publice locale, prin administratorii delegaţi care au preluat obligaţia vânzării locuinţelor, vor urmări încasarea sumelor datorate de persoanele fizice contractante, astfel:

a) sumele plătite ca avans sau ca plată integrală la nivelul preţului iniţial al locuinţei, stabilit prin contractul de construire a unei locuinţe cu credit;

b) sumele datorate de persoanele fizice contractante prin deducerea din preţul final al locuinţei, rezultat la terminarea lucrărilor şi darea în folosinţă a locuinţelor, a sumelor plătite ca avans şi rate scadente, precum şi, după caz, a subvenţiilor de care beneficiază acestea.

(2) Administratorii delegaţi cu derularea investiţiilor în a căror răspundere au fost date evidenţa, urmărirea şi încasarea ratelor la împrumuturile acordate şi a dobânzilor la acestea vor acoperi cheltuielile ocazionate de aceste operaţiuni dintr-un comision de 1%, care se va reţine la fiecare încasare care se face în contul locuinţei vândute cu plata integrală ori în rate, exclusiv dobânda.

Art. 18. - (1) În situaţiile în care pe terenul proprietate a persoanelor fizice beneficiare ale prevederilor art. 7 din lege se pot realiza mai multe locuinţe, construirea acestora se va face pe baza unui contract încheiat, potrivit prevederilor Codului civil, între consiliul local, reprezentat prin administratorul delegat pentru derularea investiţiei, şi persoana fizică proprietară a terenului.

(2) Pentru dobândirea unei locuinţe construite în condiţiile prevăzute la alin. (1) persoana fizică proprietară a terenului poate încheia un contract de construire a unei locuinţe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5.

Art. 19. - (1) Acordarea creditelor pentru construcţia de locuinţe conform art. 20 din lege va respecta normele emise de Casa de Economii şi Consemnaţiuni, cu încadrarea în nivelul subvenţiei aprobate anual prin legea bugetului de stat, pentru diferenţa dintre 15%, cât suportă beneficiarul creditului, şi nivelul dobânzii practicate de Casa de Economii şi Consemnaţiuni la depunerile la termen ale populaţiei, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale.

(2) Casa de Economii şi Consemnaţiuni va stabili metodologia şi instrucţiunile corespunzătoare privind evidenţa, raportarea şi calculul dobânzii subvenţionate la creditele acordate în baza legii, în condiţiile prevăzute la alin. (1).

(3) Stabilirea dreptului de a beneficia de credite subvenţionate se va face pe baza declaraţiei autentificate a solicitantului, dată pe propria răspundere, din care să rezulte că îndeplineşte condiţiile prevăzute la art. 20 din lege.

(4) În toate cazurile în care beneficiarii acestor credite au prezentat declaraţii nesincere, au folosit sumele primite în alte scopuri sau cu încălcarea prevederilor legale, Casa de Economii şi Consemnaţiuni va sista creditarea şi îi va obliga pe beneficiari să restituie integral sumele primite şi să plătească dobânzi penalizatoare potrivit prevederilor contractuale.

(5) Modalitatea de fundamentare şi de derulare a creditelor bugetare, prevăzute anual în bugetul de stat conform dispoziţiilor art. 20 din lege şi destinate acoperirii dobânzilor subvenţionate la creditele acordate de Casa de Economii şi Consemnaţiuni, se stabileşte prin convenţii încheiate de ordonatorii principali de credite cu Casa de Economii şi Consemnaţiuni şi cu avizul Ministerului Finanţelor. Locuinţa socială şi locuinţa de necesitate

Art. 20. - (1) În cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuinţe consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuinţe sociale şi de necesitate, necesar pentru acoperirea cerinţelor pe plan local.

(2) Construirea locuinţelor sociale şi a celor de necesitate se face pe terenurile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale, în zonele şi pe amplasamentele prevăzute în documentaţiile de urbanism legal aprobate şi în condiţiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor şi a normativelor din domeniul investiţiilor şi construcţiilor.

(3) Locuinţele sociale şi cele de necesitate se administrează prin grija autorităţilor administraţiei publice locale.

Art. 21. - (1) În vederea soluţionării cererilor privind repartizarea unei locuinţe sociale, autorităţile administraţiei publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidenţă şi pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuinţe sociale şi se vor stabili şi da publicităţii, prin afişare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, actele justificative necesare care însoţesc cererea şi locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ţine seama de prevederile art. 42 şi 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor;

b) numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanţii;

c) starea sănătăţii solicitanţilor sau a unor membri ai familiilor acestora;

d) vechimea cererilor.

(2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuinţele sociale şi vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţii să primească în anul următor o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afişa la sediile primăriilor.

(3) Contestaţiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuinţelor sociale se vor adresa instanţei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 22. - În limita numărului şi structurii locuinţelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartiţii în ordinea stabilită în lista de priorităţi rămasă definitivă. Repartizarea locuinţelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor şi în condiţiile stabilite de consiliile locale conform legii.

Art. 23. - În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuinţe sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartiţii vor prezenta următoarele documente:

a) repartiţia emisă de consiliul local;

b) buletinul/cartea de identitate;

c) declaraţie şi adeverinţă de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;

d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinţei.

Art. 24. - Contractul de închiriere pentru locuinţe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 şi prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.

Art. 25. - **(1)** Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 31 şi 32 din lege, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuinţe sociale şi, respectiv, art. 55 din lege pentru locuinţe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotărâre a consiliului local se vor stabili dacă se subvenţionează chiria pentru locuinţele sociale, declarate ca locuinţe de necesitate conform art. 56 din lege, şi categoriile de persoane beneficiare ale subvenţiei.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiţiei pentru o locuinţă socială sau de necesitate se stabileşte o dată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 şi, respectiv, 55 din lege. Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit alin. (1) şi prevederilor art. 45 din lege.

(3) Pentru acoperirea de la bugetul local a diferenţei dintre chiria nominală a locuinţei şi cea plătită de beneficiarul repartiţiei, unităţile care administrează fondul locuinţelor sociale sau al celor de necesitate, după caz, vor depune la consiliile locale situaţia privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenţei până la valoarea nominală a chiriei aferente locuinţelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuinţelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 9. Pentru cuprinderea în programele bugetelor anuale ale consiliilor locale se va completa cererea de acordare a subvenţiei de la bugetul local pentru

acoperirea chiriei nominale aferente locuinţelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuinţelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 10.

Art. 26.[1] **- (1)** Finanţarea construirii locuinţelor sociale şi a celor de necesitate se asigură din bugetele locale în limita sumei prevăzute cu această destinaţie, din transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinaţie în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, precum şi din donaţii şi contribuţii de la persoane fizice şi juridice, efectuate conform prevederilor legale în vigoare.

(2) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanţarea executării construcţiilor de locuinţe sociale şi de necesitate, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale, vor prevedea sumele aferente pentru fiecare dintre construcţiile respective, pe surse de finanţare, inclusiv sumele necesar a fi alocate în completare de la bugetul de stat.

(3) În situaţiile în care la unele blocuri de locuinţe se impune realizarea de spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, pentru activităţi comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanţarea lucrărilor corespunzătoare acestor spaţii se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autorităţile administraţiei publice locale, prin administratorii delegaţi în a căror răspundere a fost dată urmărirea investiţiilor, conform unui grafic de plăţi convenit între părţi, şi se vor urmări distinct faţă de sumele alocate pentru construcţia de locuinţe. Finanţarea şi execuţia lucrărilor pentru aceste spaţii se vor realiza astfel încât să permită recepţia şi darea în folosinţă a locuinţelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

(4) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări ca în contractele de execuţie a locuinţelor să fie cuprinse clauze speciale care vor prevedea ca influenţele în costurile pentru construcţii, rezultate din depăşirea termenului-limită de recepţie, în condiţii de inflaţie, să fie suportate de partea care a generat depăşirea termenului respectiv.

(5) Verificarea situaţiilor de lucrări, precum şi a stadiului fizic de execuţie se va efectua de comisii stabilite prin hotărâre a consiliilor locale, respectiv prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau, după caz, prin hotărâre a consiliilor locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti, din care vor face parte administratorii delegaţi de

---

[1] Articolul a fost modificat prin art. I pct. 4 din H.G. nr. 1097/2008.

primar/primarul general şi diriginţii de şantier nominalizaţi de unităţile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiţiei.

(6) În aplicarea prevederilor art. 67 din lege, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti vor stabili anual lista cuprinzând obiectivele de investiţii pentru locuinţe sociale şi de necesitate care urmează să se finanţeze în anul următor, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11. Aceste liste se vor transmite Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor în vederea definitivării programului de finanţare a locuinţelor.

(7) În susţinerea sumelor solicitate pentru alocaţiile de la bugetul de stat, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuinţelor începute de cele necesare pentru construcţiile noi.

(8) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti deschid la unităţile Trezoreriei Statului contul «Depozite speciale pentru construcţia de locuinţe», în afara bugetelor locale, reprezentând venituri cu destinaţie specială. Acest cont se alimentează, în măsura necesităţilor şi în limita sumelor aprobate, cu sume de la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, reprezentând transferuri de la bugetul de stat.

(9) În termen de 30 de zile după aprobarea bugetului de stat anual, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor împreună cu autorităţile administraţiei publice locale vor analiza şi vor efectua prioritizarea investiţiilor în construcţia de locuinţe sociale şi de necesitate propuse a se realiza şi vor corecta în mod corespunzător programul de finanţare prevăzut la alin. (6).

(10) Alocarea sumelor pentru finanţarea construcţiilor de locuinţe sociale şi de necesitate se va face pentru fiecare obiectiv de investiţii, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcţiune şi cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

Art. 27. - (1) Finanţarea construcţiilor de locuinţe, a locuinţelor sociale şi a celor de necesitate se efectuează prin conturile deschise la trezoreria statului, cu respectarea Normelor metodologice privind aplicarea de către trezoreria statului a mecanismului de finanţare a investiţiilor publice.

(2)[1] Constituirea, repartizarea şi utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale, la nivelul Consiliului General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, la nivelul consiliilor locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti, conform prevederilor programelor de investiţii, sunt de competenţa autorităţilor administraţiei publice locale respective, care sunt obligate să urmărească şi să asigure respectarea prevederilor legale.

Art. 27[1].[2] **- (1)** Pentru primirea alocaţiilor de la bugetul de stat cu destinaţia finanţării construcţiilor de locuinţe, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti procedează după cum urmează:

a) solicită lunar, în scris, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor de construcţii-montaj executate până la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi însoţită de situaţia privind producţia realizată, conform anexei nr. 2bis, şi de un extras al contului prevăzut la art. 26 alin. (8), emis de unitatea Trezoreriei Statului din municipiul reşedinţă de judeţ, respectiv din municipiul Bucureşti. Anexa nr. 2bis se completează în baza situaţiilor de lucrări verificate, însuşite şi avizate de diriginţii de şantier nominalizaţi în comisia prevăzută la art. 26 alin. (5) de unităţile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiţiilor;

b) în vederea fundamentării sumelor necesar a fi alocate de la bugetul de stat pentru decontarea producţiei care se va realiza în luna în curs se va transmite, până la data de 6 a lunii în curs, valoarea preliminată a producţiei respective, conform anexei nr. 3bis;

c) după analiză şi aprobare, în baza fundamentării prezentate conform anexei nr. 4bis, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor solicită Ministerului Economiei şi Finanţelor alocaţii bugetare cu această destinaţie, conform anexei nr. 4;

d) după analiza şi aprobarea alocaţiilor bugetare, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în conturile consiliilor locale, în contul Consiliului General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, în conturile consiliilor locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti, deschise la unitatea Trezoreriei Statului din municipiul reşedinţă de judeţ, respectiv din municipiul Bucureşti. Operaţiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului.

---

[1] Alineatul (2) a fost introdus prin art. I pct. 5 din H.G. nr. 1097/2008.
[2] Articolul a fost introdus prin art. I pct. 6 din H.G. nr. 1097/2008

(2) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti şi, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti, vor aproba listele cuprinzând construcţiile de locuinţe sociale şi de necesitate care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la Trezoreria Statului.

(3) În listele prevăzute la alin. (2), cuprinzând construcţiile de locuinţe, se vor preciza numărul, structura după mărime şi amplasamentul acestora.

Art. 28. - Pentru construcţiile noi de locuinţe sociale şi de necesitate abaterile suprafeţelor construite, prevăzute în cap. B din anexa nr. 1 la lege, nu au influenţă asupra suprafeţelor utile decât în sens pozitiv.

Locuinţa de serviciu şi locuinţa de intervenţie

Art. 29. - (1) Locuinţele de serviciu şi cele de intervenţie fac parte din patrimoniul agenţilor economici sau al instituţiilor publice centrale ori locale şi se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaţilor proprii, contractul de închiriere fiind accesoriu la contractul individual de muncă.

(2) Condiţiile de administrare şi de închiriere a acestor locuinţe se stabilesc de către conducerile agenţilor economici sau ale instituţiilor deţinătoare, cu respectarea prevederilor legale.

(3) Locuinţele de serviciu construite sau achiziţionate cu fonduri de stat se pot vinde numai în condiţiile în care, datorită restrângerii sau încetării activităţii care a generat realizarea acestora, nu mai pot fi utilizate conform prevederilor alin. (1).

(4) Vânzarea locuinţelor de serviciu prevăzute la alin. (3) şi modalitatea specifică de realizare a acesteia se supun spre aprobare Guvernului, potrivit legii.

CAPITOLUL III
Închirierea locuinţelor

Art. 30. - (1) În vederea soluţionării cererilor privind repartizarea unei locuinţe cu chirie din fondul locativ de stat, autorităţile administraţiei publice locale vor asigura măsurile necesare pentru luarea în evidenţă a solicitărilor primite şi analizarea acestora în comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local. În acest scop vor stabili şi vor da publicităţii, prin afişare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează asemenea locuinţe.

(2) Criteriile de bază pentru stabilirea modului de soluţionare a cererilor primite şi a ordinii de prioritate în rezolvarea acestora vor fi următoarele:

a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor;

b) numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;

c) starea sănătăţii soţilor sau a unor membri ai familiei;

d) venitul mediu net lunar pe membru de familie;

e) vechimea cererii.

(3) Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu familiile de tineri şi cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuaţi din locuinţă în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu ţin de voinţa şi de comportamentul acestora, repatriaţi, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuinţe care nu mai prezintă siguranţă în exploatare, funcţionari publici transferaţi în interes de serviciu.

(4) Criteriile de repartizare a locuinţelor din fondul locativ de stat, avute în vedere la alin. (2), nu sunt limitative; la acestea se pot adăuga de către consiliile locale şi alte criterii, în funcţie de situaţiile specifice existente pe plan local.

(5) Definitivarea listelor privind repartizarea locuinţelor şi eventualele contestaţii se vor face în condiţii similare celor prevăzute la art. 21.

Art. 31. - Contractul de închiriere, încheiat în baza prevederilor art. 21 din lege şi conform modelului prezentat în anexa nr. 12, va fi înregistrat la organele fiscale teritoriale prin grija proprietarului.

Art. 32. - (1) Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă determinată.

(2) Cu cel puţin 30 de zile înainte de data încetării contractului de închiriere proprietarul poate face cunoscut chiriaşului, în scris, că nu are intenţia să prelungească contractul de închiriere în aceleaşi condiţii, comunicându-i şi eventualele modificări ale clauzelor acestuia. Dacă proprietarul nu va face această comunicare, contractul de închiriere se consideră menţinut în continuare în aceleaşi condiţii.

(3) În aplicarea prevederilor art. 27 din lege, pentru a putea constata încetarea contractului de închiriere, în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinţei, proprietarul, prin unitatea care are în administrare fondul locativ de stat, trebuie să aibă dovada că titularul contractului de închiriere nu mai locuieşte în spaţiul locativ închiriat prin:

a) părăsirea domiciliului;

b) deces;

c) nefolosire neîntreruptă a locuinţei timp de 2 ani, fără a fi detaşat în interes de serviciu în altă localitate. Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai locuieşte se face prin:

- relaţii luate de la asociaţiile de chiriaşi sau de proprietari;
- extrase de pe listele de întreţinere;
- relaţii luate de la serviciul de evidenţă a populaţiei din sectorul în care este situată locuinţa, prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.

(4) În situaţia prevăzută la alin. (3), dacă persoanele rămase în locuinţă nu îndeplinesc condiţiile prevăzute la art. 27 lit. a)-c) din lege, întreprinderea care administrează fondul locativ va evacua acele persoane care ocupă spaţiul respectiv fără forme legale, pe baza hotărârii consiliilor locale ale municipiilor, sectoarelor municipiului Bucureşti, oraşelor şi comunelor.

Art. 33. - (1) Proprietarul locuinţei poate verifica în prezenţa chiriaşului modul în care acesta respectă obligaţiile asumate prin contract cu privire la folosirea şi la întreţinerea locuinţei.

(2) Verificarea locuinţei de către proprietar se face numai în zile lucrătoare, între orele 7,00-20,00, şi va fi comunicată în prealabil, în scris, chiriaşului. În timpul verificării locuinţei închiriate proprietarul poate fi însoţit de un reprezentant al asociaţiei de chiriaşi sau de alt chiriaş din imobil, după caz.

(3) Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces-verbal de constatare care va fi semnat de proprietar, de chiriaş şi de un reprezentant al asociaţiei de chiriaşi, după caz.

Art. 34. - Pentru toate stricăciunile aduse locuinţei sau pentru daunele produse proprietarului de persoana care a subînchiriat locuinţa titularul contractului de închiriere răspunde faţă de proprietar, potrivit legii.

Art. 35. - (1) Degradările produse la părţile comune ale imobilului din vina chiriaşilor se vor suporta:

a) de chiriaşul din vina căruia s-a produs degradarea, în cazul în care acesta a fost identificat;

b) de toţi cei care au acces şi folosesc în comun bunul degradat, în situaţia în care nu s-a identificat persoana din vina căreia s-a produs degradarea.

(2) În situaţiile în care degradarea produsă nu este reparată într-un interval de 15 zile de la producere şi periclitează buna funcţionare a imobilului, proprietarul este în drept să stabilească măsurile pentru efectuarea reparaţiilor şi recuperarea cheltuielilor.

Art. 36. - (1) În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligaţiilor care îi revin cu privire la întreţinerea şi repararea imobilului deţinut în proprietate, chiriaşii vor putea cere în scris acestuia, în baza prevederilor art. 28 şi 30 din lege, să treacă la efectuarea lucrărilor necesare.

(2) Dacă în termen de 30 de zile de la primirea sesizării scrise a chiriaşilor proprietarul nu a răspuns şi nici nu a luat măsuri de executare a lucrărilor necesare, chiriaşii vor putea trece la executarea lucrărilor în contul acestuia, comunicând această hotărâre proprietarului. În acest caz cheltuielile aferente lucrărilor efectuate de chiriaşi se vor deduce din plata chiriilor, cu prezentarea documentelor fiscale doveditoare. Deducerea se va efectua în una sau mai multe tranşe, în raport cu valoarea cheltuielilor efectuate, până la acoperirea întregii sume.

Art. 37. - Chiria practicată pentru locuinţe se stabileşte conform prevederilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe.

CAPITOLUL IV
Administrarea clădirilor de locuinţe[1]

Art. 38-67. - Abrogate.

CAPITOLUL V
Repartizarea cheltuielilor şi veniturilor rezultate din întreţinerea, repararea şi exploatarea condominiilor[2]

Art. 68-89. - Abrogate.

Art. 90.[3] - Anexele nr. 1, 2, 2bis, 3, 3bis, 4, 4bis şi 5-12 fac parte integrantă din prezentele norme metodologice.

---

[1] Capitolul IV cuprinzând art. 38-67 a fost abrogat prin art. 2 din H.G. nr. 400/2003.
[2] Capitolul V (cu excepţia art. 90) a fost abrogat prin art. 2 din H.G. nr. 400/2003.
[3] Articolul a fost modificat prin art. I pct. 7 din H.G. nr. 1097/2008.

ANEXA Nr. 1la normele metodologice

CONSILIUL JUDEŢEAN ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

LISTA
cuprinzând locuinţele propuse să fie finanţate conform art. 7-9 din
Legea locuinţei nr. 114/1996 în anul ....

Denumirea localităţii, blocul	Număr de apartamente	Regimul de înălţime	Stadiul fizic	Termenul de punere în funcţiune (lună, an)	Sumele necesare în vederea finalizării (mii lei)	Sumele solicitate de la bugetul de stat pentru anul ... (mii lei)	Surse proprii prevăzute pentru anul...*) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiective noi de investiţii							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total localitate							
Total obiective noi							
Obiective de investiţii în continuare							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total localitate							
Total obiective în continuare							
TOTAL GENERAL:							

Preşedinte
(Primar general),
....

*) Se înscrie totalul sumelor care sunt cuprinse în listele de investiţii ale bugetului local, fără transferuri de la bugetul de stat.

NOTĂ: Anexa nr. 1 se completează în baza datelor transmise de consiliile locale.

ANEXA Nr. 2
la normele metodologice

CONSILIUL JUDEȚEAN ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

SITUAȚIA
privind producția realizată în anul .... până la finele lunii ...... pentru darea în folosință a locuințelor ....*) aflate în diferite stadii de execuție

\- milioane lei -

I. Producția realizată de la începutul anului	....
II. Producția decontată cumulat de la începutul anului ....,	....
din care:	
Consiliul local - bugetul de stat	....
- surse proprii	....
III. Producția realizată și nedecontată la finele lunii ....,	
din care:	

	Suma solicitată la plată de la bugetul de stat - milioane lei -	Suma care se va plăti din surse proprii - milioane lei -
Consiliul Local	....	....
Consiliul Local	....	....
Consiliul Local	....	....
Consiliul Local	....	....
TOTAL:	....	....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte
(Primar general),
....

Director buget-finanțe,
....

*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuințe sociale și de necesitate.

ANEXA Nr. 2bis la normele metodologice [1]

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

SITUAŢIA
privind producţia realizată în anul .... până la finele lunii .... pentru darea în folosinţă a locuinţelor ....*) aflate în diferite stadii de execuţie

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiţii	Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la	Valoarea lucrărilor realizate şi decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate şi nedecontate la finele lunii		
		Total	Din care		Total	la care plata se face	
			Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiectiv 1							
....							
Obiectiv n							
TOTAL							

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,
(Primar general),
....

Director buget-finanţe,
....

*)Se va preciza pentru care categorie de locuinţe se transmite situaţia: pentru locuinţe sociale sau pentru locuinţe de necesitate.

---

[1] Anexa a fost introdusă prin art. I pct. 8 din H.G. nr. 1097/2008.

ANEXA Nr. 3
la normele metodologice

CONSILIUL JUDEȚEAN ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

SITUAȚIA
privind sumele preliminate pentru luna ....
necesare în vederea realizării locuințelor*) ....

- milioane lei -

Producția preliminată pentru luna ......, ...
din care:

	Bugetul de stat - milioane lei -	Surse proprii - milioane lei -
Consiliul Local	....	....
Consiliul Local	....	....
Consiliul Local	....	....
TOTAL:	....	....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte
(Primar general),
....

Director buget-finanțe,
....

*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuințe sociale și de necesitate.

ANEXA Nr. 3bis la normele metodologice [1]

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

SITUAŢIA
privind sumele preliminate pentru luna .... necesare în
vederea realizării locuinţelor*) ....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiţii	Alocaţii necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs		
	Total	Din care	
		Din bugetul propriu	De la bugetul de stat
0	1	2	3
Obiectiv 1			
....			
Obiectiv n			
TOTAL			

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,
(Primar general),
....

Director buget-finanţe,
....

*) Se va preciza pentru care categorie de locuinţe se transmite situaţia: pentru locuinţe sociale sau pentru locuinţe de necesitate.

[1] Anexa a fost introdusă prin art. I pct. 9 din H.G. nr. 1097/2008.

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE
ŞI AMENAJĂRII TERITORIULUI

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii nr. 114/1996, pe luna .... pentru locuințe ....*)

	- milioane lei -
1. Program pentru anul	....
2. Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la	....
3. Valoarea lucrărilor decontate cumulat de la începutul anului ....,	....
din care: - de la bugetul de stat	....
- din surse proprii	....
4. Valoarea lucrărilor realizate şi nedecontate până la finele lunii ......,	....
din care: - suma solicitată de la bugetul de stat de consiliile județene pentru decontarea producției executate şi nedecontate	....
- suma ce se va plăti din surse proprii	....
5. Suma aprobată la plată de la bugetul de stat pentru decontarea producției executate şi nedecontate până la finele lunii	....
6. Alocații solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea producției preliminate a lunii în curs	....

Ordonator principal de credite,
....

*) Se va completa pentru locuințele care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege şi, separat, pentru locuințele sociale şi de necesitate, conform art. 50 din lege.

ANEXA Nr. 4bis la normele metodologice [1]

MINISTERUL DEZVOLTĂRII,
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINȚELOR

De acord
Ministru,
....

FUNDAMENTAREA sumelor necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii locuinței nr. 114/1996,
pe luna ....anul ...., pentru locuințe ....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Suma necesară finalizării obiectivului de investiții	Alocații pentru plata lucrărilor în anul în curs		Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii			Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs			Sume existente în cont și nechel-tuite	Total alocații care se solicită de la bugetul de stat
						Din care			Din care			Din care			
		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Total	Din bugete proprii	De la bugetul de stat	Total	Din bugete proprii	De la bugetul de stat	Total	Din bugete proprii	De la bugetul de stat		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Județul I															
Consiliul local 1															
Obiectiv 1														-	-
Obiectiv 2														-	-
Total Consiliu local 1															
....															
Consiliul local n															
Obiectiv 1														-	-
Obiectiv 2														-	-
Total Consiliu local n															
Total Județ I															
....															
Județul n															
....															
Total Județ n															
TOTAL GENERAL															

Secretar de stat,
....

Direcția economică
Director,
....

Direcția coordonatoare program
Director,
....

[1] Anexa a fost introdusă prin art. I pct. 10 din H.G. nr. 1097/2008.

Înregistrat la ....
Nr. .... din ....

CONTRACT
de construire a unei locuinţe cu credit
nr. ....

Între subscrişii: Consiliul Local al .... (Consiliul General al Municipiului Bucureşti), prin ....*), reprezentat prin director .... şi contabil-şef ...., în calitate de contractant, pe de o parte, şi ...., domiciliat/domiciliată în localitatea ...., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., sectorul/judeţul ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ...., denumit/denumită beneficiar, pe de altă parte, în baza art. 7 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, a intervenit următorul contract de construire şi de creditare a unei locuinţe proprietate, în baza cererii nr. ..:../....... şi a poziţiei din lista de priorităţi nr. ..../...........

____

*) Agentul economic specializat pentru a derula investiţia - construcţia de locuinţe.

I. Contractantul se obligă:

a) să asigure beneficiarului construirea unei locuinţe proprietate potrivit proiectului de execuţie nr. ...... din ...., acceptat de beneficiar, locuinţă ce va fi situată în localitatea ...., str. .... nr. ...., bl. ....., et. ...., ap. ....., sectorul/judeţul ...., compusă din .... camere şi dependinţe, în suprafaţă construită de .... m2 în proprietate exclusivă şi o cotă-parte de ....% din proprietatea comună.

Valoarea locuinţei la data prezentului contract este de .... lei, din care preţul garajului .... lei şi al boxei .... lei.

Prețul definitiv al locuinței se stabilește la terminarea construcției, iar pentru diferența dintre acesta și prețul locuinței la data contractării se încheie cu beneficiarul un act adițional la prezentul contract, care va cuprinde clauze privind termenele și modalitățile de plată a acesteia;

b) să invite beneficiarul să participe la recepția locuinței;

c) să predea beneficiarului la data de ...... locuința contractată, în clădirea complet terminată, pe baza unui proces-verbal de predare-preluare. În cazul în care la predarea-preluarea locuinței de către beneficiar se va constata că locuința nu corespunde condițiilor legale în vigoare sau prezintă unele defecțiuni care necesită remedieri, contractantul este obligat să refacă lucrările respective în termenele prevăzute în procesul-verbal de recepție. Contractantul se obligă să asigure remedierea deficiențelor sau a viciilor ascunse provenite din culpa constructorului, semnalate de beneficiar în cursul perioadei de garanție, în termen de maximum 30 de zile de la cererea beneficiarului.

Pentru neefectuarea la termen a lucrărilor de remediere a deficiențelor consemnate în procesul-verbal de recepție, respectiv de predare-preluare a locuinței, contractantul se obligă să plătească pentru fiecare zi de întârziere o penalizare de 0,05% din valoarea lucrărilor neterminate;

d) pentru nepredarea locuinței în termenul stabilit în prezentul contract contractantul se obligă să plătească beneficiarului următoarele penalizări calculate la prețul locuinței prevăzut în contract: 0,03% pentru 60 de zile de la depășirea termenului; 0,04% pentru următoarele 30 de zile; 0,05% pentru zilele care depășesc termenele cu peste 3 luni.

Suma penalităților se va vira în contul ratelor curente ale beneficiarului. În cazul în care nepredarea în termen a locuinței s-a datorat unor cauze obiective, termenul de predare a locuinței prevăzut în prezentul contract va putea fi modificat cu acordul ambelor părți.

II. Beneficiarul se obligă:

a) să achite prețul locuinței, stabilit în sumă de .... lei, începând de la data semnării prezentului contract, astfel:

- suma de .... lei, cu chitanța nr. ...... din ...., reprezentând plata integrală;

- suma de .... lei, cu chitanța nr. .... din ...., reprezentând

avansul de ....% din prețul locuinței;

- suma de .... lei în rate lunare, astfel: rata lunară .... lei (rată .... lei + dobândă .... lei) se achită începând cu data de ....; ultima rată se achită la data de .... și este de .... lei (rată .... lei + dobândă .... lei);

- suma de .... lei reprezentând prețul integral al boxei.

Din prețul locuinței a fost scăzută suma de .... lei, reprezentând subvenția plătită de la bugetul de stat, în baza prevederilor art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată.

În cazul nerestituirii la termen a ratei scadente, beneficiarul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Rata lunară de .... lei urmează să fie reținută pe statul de plată al unității la care beneficiarul locuinței (girantul plătitor) are de încasat drepturi bănești și să fie virată în contul contractantului nr. ....;

b) să suporte toate cheltuielile ocazionate de situațiile de urmărire și de executare a debitului creat prin nerambursarea ratelor la termen;

c) să se prezinte la data comunicată de contractant la recepția lucrării, precum și la data fixată pentru predarea-preluarea locuinței.

În caz de neprezentare în termen de 10 zile de la data stabilită pentru preluarea locuinței, aceasta se consideră predată pe baza procesului-verbal de predare semnat de contractant.

III. Subscrisul declar că:

- nu am deținut și nu avem, atât eu, cât și familia mea, în proprietate o altă locuință (sau alte situații permise de lege);

- sunt căsătorit/căsătorită, necăsătorit/necăsătorită;

- ....

IV. Până la restituirea integrală a sumelor datorate locuința este ipotecată conform prevederilor art. 18 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, și nu poate fi înstrăinată înainte de termenele contractuale decât cu avizul contractantului și numai după ce beneficiarul restituie integral contractantului sumele actualizate datorate și suma actualizată obținută ca subvenție de la bugetul de stat.

Pentru locuința construită în condițiile prezentului contract titularul contractului beneficiază de prevederile art. 10 din Legea locuinței nr.

114/1996, republicată, cu privire la scutirea de impozit pe clădiri. Scutirea de impozit pe clădiri se aplică după recepția la terminarea lucrărilor, de la data consemnată în procesul-verbal de predare-preluare a locuinței, în care titularul contractului se constituie parte. În condițiile înstrăinării locuinței prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia și după această dată noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri.

V. Terenul aferent construcției, în suprafață totală de .... m2, din care în proprietate indiviză ....%, este concesionat pe durata existenței construcției, pe baza contractului semnat cu Consiliul Local ....

VI. Prezentul contract va fi pus în executare la data semnării lui de către părțile contractante.

VII. Se anexează planul locuinței.

Încheiat azi, ..., în .... exemplare.

Contractant, Beneficiar,

....

Director, Contabil-şef,

....

Vizat Oficiul juridic Vizat C.F.P.

GARANȚII CONTRACTUALE

Subsemnatul/subsemnata ...., născut/născută în ...., la data de ...., fiul/fiica lui .... şi al/a ...., domiciliat/domiciliată în localitatea ...., str. .... nr. ..., bl. ....., et. ....., ap. ...., județul/sectorul ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ...., mă oblig să garantez solidar sau plătitor pe/pentru ...., în cazul neachitării/până la achitarea sumei de .... lei, reprezentând ratele şi dobânzile la care s-a angajat beneficiarul, până la stingerea acestora.

Semnătura girantului solidar sau plătitor

Înregistrat la ....
Nr. ... din ....

CONTRACT
de vânzare-cumpărare cu plata în rate
nr. ....

Între subscrişii: Consiliul Local al ..... (Consiliul General al Municipiului Bucureşti), prin ....*), reprezentat prin director ... şi contabil-şef ....., în calitate de vânzător, pe de o parte, şi ...., născut/născută ...... în ....., judeţul/sectorul ....., la data de ...., fiul/fiica lui .... şi al/a ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ...., domiciliat/domiciliată în localitatea ...., str. .... nr. ...., bl. ......, et. ...., ap. ......, judeţul/sectorul ...., căsătorit/căsătorită cu ......, născut/născută în ......, judeţul/sectorul ...., la data de ....., fiul/fiica lui ..... şi al/a ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ...., domiciliat/domiciliată în localitatea ...., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., judeţul/sectorul ....., în calitate de cumpărător, pe de altă parte, ca urmare a cererii nr. .... şi a poziţiei din lista de priorităţi nr. .... şi în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art. 1. - ....*) vinde şi .... cumpără locuinţa situată în localitatea ...., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., judeţul/sectorul ...., conform schiţei şi fişei de calcul al preţului, compusă din .... camere de locuit, cu o suprafaţă utilă de .... m2 în proprietate exclusivă, precum şi o cotă indiviză de ....% din suprafaţa părţilor comune ale

imobilului.

Terenul aferent locuinţei, în suprafaţă de .... m2, respectiv cota indiviză de ....% din totalul suprafeţei, se concesionează pe durata existenţei construcţiei, conform Contractului de concesiune nr. ...., încheiat cu Consiliul Local .... .

Predarea-preluarea locuinţei se va efectua pe bază de proces-verbal încheiat între vânzător şi cumpărător.

---

*) Agentul economic specializat pentru vânzarea de locuinţe.

Art. 2. - Preţul locuinţei este de .... lei.

La data prezentului contract cumpărătorul a achitat suma de .... lei, cu chitanţa nr. .... din ...., reprezentând un avans de ....% din preţul locuinţei, plus T.V.A., precum şi comisionul vânzătorului.

Art. 3. - În baza prevederilor art. 7 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cumpărătorul beneficiază de o subvenţie în sumă de .... lei.

Art. 4. - Diferenţa dintre preţul locuinţei, din care s-a scăzut subvenţia în sumă de .... lei, şi avansul achitat în sumă de .... lei, precum şi dobânda totală de .... lei, calculată cu .... % pe an şi T.V.A. total de .... lei, vor fi achitate de cumpărător în rate lunare pe termen de .... ani, astfel:

- rată lunară .... lei + dobânda lunară .... lei + T.V.A. lunară .... lei = ... lei;
- ultima rată .... lei + ultima dobândă .... lei + ultima T.V.A. .... lei = ... lei.

Rata, dobânda şi T.V.A. lunară de .... lei urmează să fie reţinute pe statul de plată al unităţii la care cumpărătorul (girantul plătitor) .... are de încasat drepturi băneşti, conform dovezii nr. ...., începând cu data de .... până la data de ...., şi vor fi virate în contul vânzătorului nr. ...., deschis la .... .

Pentru perioada în care cumpărătorul nu are de încasat drepturi băneşti ratele, dobânzile aferente şi T.V.A. se achită la casieria vânzătorului până la sfârşitul lunii curente.

În cazul neachitării la termen a ratelor lunare, cumpărătorul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Toate cheltuielile ocazionate de urmărirea debitorului şi de executarea acestuia în caz de neplată la data scadentă a ratelor vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. - Până la restituirea integrală a sumelor datorate se instituie ipotecă asupra locuinţei conform prevederilor art. 18 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată.

Art. 6. - Pentru locuinţa dobândită în condiţiile prezentului contract titularul contractului beneficiază de prevederile art. 10 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu privire la scutirea de plata impozitului pe clădiri. Scutirea de plata impozitului pe clădiri se aplică după recepţia de la terminarea lucrărilor, de la data consemnată în procesul-verbal de predare-preluare a locuinţei, în care titularul contractului se constituie parte. În condiţiile înstrăinării locuinţei prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia şi după această dată noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri.

Art. 7. - Locuinţa care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrăinată înainte de termenele contractuale decât cu acceptul vânzătorului şi după ce cumpărătorul achită integral vânzătorului sumele actualizate datorate şi restituie suma actualizată obţinută ca subvenţie de la bugetul de stat.

Eliberat la data de .... în .... exemplare, din care .... exemplare se înmânează cumpărătorului.

Vânzător, ...

Director, ...

Contabil-şef, ...

Cumpărător, ...

Vizat Oficiul juridic

Vizat C.F.P.

GARANȚII CONTRACTUALE

Subsemnatul/subsemnata ...., născut/născută în ...., la data de ...., fiul/fiica lui .... și al/a ...., domiciliat/domiciliată în localitatea ...., str. .... nr. ..., bl. ....., sc. ..... et. ....., ap. ....., județul/sectorul ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ...... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ......, mă oblig să garantez solidar sau plătitor pentru ...., în cazul neachitării/până la achitarea sumei de .... lei, reprezentând ratele și dobânzile la care s-a angajat cumpărătorul, până la stingerea acestora.

Semnătura garantului solidar sau plătitor

ANEXA Nr. 7
la normele metodologice

CONSILIUL JUDEȚEAN ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

CERERE
de subvenții în sume fixe de la bugetul de stat pentru construcții de locuințe*) (art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată)

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Număr de cazuri	Subvenția totală - mii lei -
1.	Tineri căsătoriți care la data contractării locuinței au fiecare vârsta până la 35 de ani		
2.	Persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau la construirea unei locuințe potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată		

3. Persoane calificate din agricultură, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural
4. Alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale

TOTAL:

Președinte
(Primar general),
....

Secretar,
....

*) Are la bază listele nominale pentru acordarea subvențiilor, aprobate de consiliile locale și însușite de consiliile județene.

ANEXA Nr. 8
la normele metodologice

Înregistrat la ....
Nr. .... din ....

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință*)

Între ...., în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea ...., str. .... nr. ...., sectorul/județul ...., reprezentat prin ....., în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local ...., și ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ...., în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996,

republicată, şi a repartiţiei nr. .... din ....., emisă de ...., a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaş, ia cu chirie locuinţa din localitatea ...., str. ..... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., judeţul/sectorul ...., compusă din .... camere în suprafaţă de .... m2 (cameră .... m2, cameră .... m2, cameră ..... m2, cameră .... m2), dependinţe în suprafaţă de ...... m2 (baie ...... m2, bucătărie .... m2, WC .... m2, debara .... m2, cămară ..... m2, boxă .... m2, hol .... m2, pod .... m2, pivniţă .... m2, boxă ..... m2), ... m2 curte (grădină) şi .... m2 terasă, folosite în exclusivitate, şi ...., folosite în comun.

Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaş şi de membrii familiei menţionaţi în comunicarea de închiriere, astfel: .... chiriaş, ... soţie, ... fiu, ... fiică.

Locuinţa descrisă la cap. I se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnaţii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este .... ani (luni), cu începere de la data de .... până la data de .... .

II. Chiria aferentă locuinţei închiriate

Chiria lunară aferentă locuinţei închiriate este de ....., calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, astfel:

- de către chiriaşi ....lei**);
- de la bugetul local .... lei.

Chiria se datorează începând cu data de .... şi se achită în numerar la casieria .... .

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăşi

totalul chiriei restante.

În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

III. Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriaşul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;
- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea proprietarului, la mutarea din locuinţă, locuinţa în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinţei.

IV. Nulitatea şi rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă chiriaşul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparaţie în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriaşilor în caz de degradare a elementelor de construcţii şi instalaţii, a obiectelor şi dotărilor aferente spaţiilor comune, cu excepţia celor menţionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;

- impun chiriaşilor să facă asigurări de daune;

- exonerează proprietarul de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

- autorizează proprietarul să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive;

- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, iar chiriaşul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor

sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

c) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Clauze speciale: ....

(condiții de închiriere și de eliberare a locuinței de necesitate etc.)

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,
....
.........................*)

Chiriaș,
....

---

*) Utilizat pentru închirierea locuințelor sociale și, după caz, a locuințelor de necesitate.

**) Cota-parte pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la închirierea locuințelor.

ANEXA Nr. 9
la normele metodologice

SITUAŢIA
privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenţei până la valoarea nominală a chiriei aferente locuinţelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuinţelor de necesitate

Nr. crt.	Adresa locuinţei	Numele şi prenumele chiriaşului	Venitul mediu net lunar/membru de familie	Chiria lunară, din care:		
				nominală	plătită de chiriaş (sau 10% din venitul mediu net lunar)	acordată prin subvenţie
	Total pe clădire					
	TOTAL GENERAL:					

Director (Manager),
....

*) Denumirea unităţii specializate care răspunde de urmărirea investiţiilor.

ANEXA Nr. 10
la normele metodologice

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

CERERE
de subvenţie de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuinţelor sociale sau, după caz, a chiriei nominale aferente locuinţelor de necesitate în anul ....

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Număr de cazuri	Chiria nominală, din care:	Subvenţia de la bugetul local
1.	Tineri căsătoriţi care au fiecare vârsta până la 35 de ani			
2.	Tineri proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani			
3.	Invalizi de gradele I şi II			
4.	Persoane cu handicap			
5.	Pensionari			
6.	Veterani şi văduve de război			
7.	Beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată			
8.	Beneficiari ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările ulterioare			
9.	Alte persoane sau familii			
	TOTAL:			

Primar
(Primar general),
....

ANEXA Nr. 11
la normele metodologice [1]

CONSILIUL LOCAL ....
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI)

LISTA
cuprinzând locuinţele sociale şi de necesitate propuse a fi finanţate
în anul ....

Denumirea obiectivului de investiţii	Număr de locuinţe	Număr de cereri	Regim de înălţime	Stadiu fizic realizat	Termen PIF	Tip construcţie*)	Număr locuinţe sociale	Număr locuinţe de necesitate	Suma necesară în vederea finalizării (mii lei)	Suma solicitată de la bugetul de stat în anul .... (mii lei)	Surse proprii pentru anul ..**) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Obiectiv 1											
......											
Obiectiv n											
......											
TOTAL											

Primar,
(Primar general),
....

*) Se completează: reabilitare sau construcţie nouă.
**) Se completează totalul sumelor cuprinse în listele de investiţii de la bugetul local, fără transferuri de la bugetul de stat.

[1] Anexa a fost modificată prin art. I pct. 11 din H.G. nr. 1097/2008.

ANEXA Nr. 12
la normele metodologice

Înregistrat la ....
Nr. .... din ....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință*)

---

*) Utilizat pentru închirierea locuințelor din proprietatea statului sau a unităților economice cu capital de stat.

Între subsemnații: ...., în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în localitatea ...., str. .... nr. ..., bl. ......, sc. ......, et. ....., ap. ...., județul/sectorul ...., reprezentat/reprezentată prin ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ...... nr. ...., eliberat/eliberată la data de ...., și ...., cu domiciliul în localitatea ...., str. .... nr. ......, bl. ...., sc. ...., et. ......, ap. ...., județul/sectorul ...., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ......, eliberat/eliberată la data de ...., a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea ...., str. .... nr. ......, bl. ...., sc. ....., et. ...., ap. ......, județul/sectorul ....., compusă din .... camere în suprafață de .... m2 (cameră...... m2, cameră .... m2, cameră .... m2, cameră ...... m2), dependințe în suprafață de ...... m2 (baie ...... m2, bucătărie ..... m2, WC ...... m2, debara ..... m2, cămară ..... m2, boxă ... m2, hol ...... m2, pod .... m2, pivniță .... m2, boxă .... m2) și curte (grădină) .... m2, terasă .... m2, folosite în exclusivitate și .... m2, folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusă din: ..... chiriaș ..... soție ..... fiu .... fiică.

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de ..... ani (luni), cu începere de la data de .... până la data de .... **).

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

**) Mențiune specială, în condițiile în care proprietarul dorește să preia locuința la o anumită dată, în intervalul perioadei de închiriere.

II. Chiria aferentă locuinţei ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de .... lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de .... şi se achită în contul proprietarului nr. .... la Banca ...., până la data de ....

La data încheierii prezentului contract chiriaşul a achitat proprietarului, cu anticipaţie, suma de ...... lei, reprezentând chiria aferentă locuinţei pe o perioadă de .... luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de ...., la sediul ....., în contul ....

Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situaţii în care părţile cad de acord:
....

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriaşului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăşi totalul chiriei restante.

III. Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă ale clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune, proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriaşul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;
- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea proprietarului, la mutarea din locuinţă, locuinţa în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinţei.

IV. Nulitatea şi rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriaşul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparaţie în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriaşilor în caz de degradare a elementelor de construcţii şi instalaţii, a obiectelor şi dotărilor aferente spaţiilor comune, cu excepţia celor menţionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriaşilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive;
- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuţiei efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

V. Alte clauze convenite între părţi

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă*).

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, şi un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,

Chiriaş,

....

....

---

*) Această menţiune se face numai la închirierea locuinţelor de serviciu şi de intervenţie.

INSTITUŢII CU CARE POT INTRA ÎN CONTACT ASOCIAŢIILE DE PROPRIETARI

Nr. crt	Denumirea instituţiei	Telefoane	Fax	Pagina web E-mail	Adresă
1	Primaria Municipiului Bucureşti	313.86.60 315.01.10	312.00.30	www.pmb.ro Aici	B-dul Regina Elisabeta nr.47
2	Primaria sector 1	222.34.38 222.56.40		www.primariasector1.ro	B-dul Banu Manta nr.9, sector 1 Bucureşti
3	Primaria sector 2	209.60.60		www.ps2.ro	Str. Chiristigiilor nr.11-13, sector 2 Bucureşti
4	Primaria sector 3	318.03.24		www.sector3primarie.ro	Str. Parfumului nr.2-4, sector 3 Bucureşti
5	Primaria sector 4	335.92.30 337.07.90		www.ps4.ro	B-dul George Coşbuc nr.6-16, sector 4 Bucureşti
6	Primaria sector 5	315.94.82 311.04.65		http://ps5.infochiosc.ro/	B-dul Elisabeta 29-31, sector 5 Bucureşti
7	Primaria sector 6	212.63.24 212.63.25 212.63.26 212.63.27 212.63.28 int. 353	212.63.15	www.primarie6.ro prim6@primarie6.ro	Str. Calea Plevnei, nr. 147-153, sector 6 Bucureşti
8	RADET	313.99.06 313.54.22 314.72.57	312 30 18	www.radet.ro	Str. Cavafii Vechi nr.15 ,sector 3 Bucureşti
9	S.C. Distrigaz Sud S.A.	301.20.00 /3122	301 21 51	www.distrigazsud.ro dgnb@distrigazsud.ro	Bd. Mărăşeşti nr.4-6, sector 4 Bucureşti
10	S.C.ELECTRICA S.A. - FDFEE-Muntenia Sud-	222.35.60 222.43.46 Call Center 9636 Bucuresti deranj- 9291	222.84.90	www.electrica.ro	Bd. Ion Mihalache nr. 41-43, sector 1 Bucureşti

11	S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.	314.64.95 410.31.03	312 44 37	www.apanova.ro info@apanova.ro	Str. Aristide Demetriad nr.2, sector 1 Bucureşti
12	Oficiul Municipiului Bucureşti pentru protecţia consumatorilor	250.25.60 250.54.47	250.25.60	www.anpc.ro ombucuresti@anpc.ro	Str. Elev Ştefan Ştefanescu nr.9, sector 2 Bucureşti
13	Autoritatea Naţională de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Locală (ANRSC)	326.17.81	326 17 82	www.anrsc.ro	Str. Romulusnr.4,Sector 2, Bucureşti
14	Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei ANRE)	311.22.44	312 43 65	www.anre.ro anre@anre.ro	Str. Constantin Nacu nr. 3, Sector 2, Bucureşti
15	Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale (ANRGN)	303.38.00	303 38 08	www.anrgn.ro anrgn@anrgn.ro	Sos. Cotroceni, Nr.4, Sector 6 Bucureşti
16	Inspectoratul in construcţii al municipiului Bucureşti	330.10.01/ 120 330.13.28	330.13.19		Splaiul Unirii nr.10, bl.B5, parter, sector4 Bucureşti
17	Inspecţia muncii - Inspectoratul teritorial de muncă Bucureşti	212.67.44 212.67.39	212.67.44 311.31.67	www.itmbucuresti.ro itm-buc@fx.ro	Calea Giuleşti nr. 6-8, sector 6 Bucureşti (punct evidenţă muncii)

Legea nr. 260 din 04/11/2008

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 757 din 10/11/2008

privind asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundaţiilor

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale

Art. 1. - Prezenta lege reglementează:

a) condiţiile asigurării obligatorii a locuinţelor aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice;

b) raporturile dintre asigurat şi asigurător, precum şi drepturile şi obligaţiile fiecărei părţi la contractul de asigurare obligatorie a locuinţelor;

c) constituirea, atribuţiile, organizarea şi funcţionarea Poolului de Asigurare împotriva Dezastrelor Naturale.

Art. 2. - În înţelesul prezentei legi, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

a) locuinţă, locuinţă socială, locuinţă de serviciu, locuinţă de intervenţie, locuinţă de necesitate, locuinţă de protocol, casă de vacanţă - au înţelesurile prevăzute la art. 2 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare; în cazul locuinţelor situate în condominii, prin locuinţă se înţelege atât spaţiile aflate în proprietate exclusivă, cât şi cota-parte din coproprietatea indiviză asupra spaţiilor şi a elementelor de construcţii comune;

b) dezastru natural - cutremure de pământ, alunecări de teren sau inundaţii, ca fenomene naturale;

c) tipuri de locuinţe:

- tip A - construcţia cu structura de rezistenţă din beton armat, metal ori lemn sau cu pereţi exteriori din piatră, cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic şi/sau chimic;

- tip B - construcţia cu pereţi exteriori din cărămidă nearsă sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic şi/sau chimic;

d) poliţă de asigurare împotriva dezastrelor naturale, denumită în continuare PAD - înscrisul ce atestă încheierea contractului de asigurare a locuinţei, în temeiul căruia asigurătorul se obligă să plătească asiguratului despăgubirea totală sau parţială pentru prejudiciile produse locuinţei ca urmare a producerii riscului asigurat, în condiţiile şi în limitele stabilite de prezenta lege şi, după caz, ale celorlalte clauze înscrise în poliţă sau în contractul de asigurare;

e) Pool de Asigurare împotriva Dezastrelor Naturale, denumit în continuare PAID - societatea comercială de asigurarereasigurare, constituită prin asocierea societăţilor de asigurare autorizate să încheie

asigurări obligatorii pentru locuinţe, în conformitate cu prevederile prezentei legi, ale Legii nr. 32/2000 privind activitatea de asigurare şi supravegherea asigurărilor, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale Legii nr. 31/1990 privind societăţile comerciale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale normelor aprobate în aplicarea acestor legi;

f) primă obligatorie - suma de bani pe care o plăteşte proprietarul unei locuinţe, în calitatea sa de asigurat, ori împuternicitul, contractantul sau reprezentantul legal al acestuia, în scopul încheierii unei asigurări de locuinţe, în condiţiile prezentei legi;

g) sumă asigurată obligatoriu - limita maximă de despăgubire care poate fi acordată de asigurător pentru daunele provocate construcţiei, în funcţie de tipul locuinţei, ca urmare a producerii unui risc asigurat, în condiţiile prezentei legi;

h) asigurare de prim risc - pentru orice daună care a intervenit pe parcursul valabilităţii unui contract de asigurare, cuantumul despăgubirii se stabileşte la nivelul pagubei efective, în limita sumei asigurate.

Art. 3. - (1) Începând cu data la care se împlinesc 90 de zile de la data adoptării normelor de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor emise în aplicarea prezentei legi, persoanele fizice şi juridice sunt obligate să îşi asigure împotriva dezastrelor naturale, în condiţiile prezentei legi, toate construcţiile cu destinaţia de locuinţă, din mediul urban sau rural, aflate în proprietatea acestora şi înregistrate în evidenţele organelor fiscale.

(2) Obligaţia încheierii contractelor de asigurare a locuinţelor aflate în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale revine persoanelor ori autorităţilor desemnate, în condiţiile legii, să le administreze.

(3) În cazul în care o locuinţă face obiectul unui contract de leasing financiar, încheierea contractului de asigurare este în sarcina locatorului.

(4) În cazul persoanelor fizice beneficiare de ajutor social, prima obligatorie se suportă din bugetele locale, pe seama sumelor defalcate din venituri ale bugetului de stat.

(5) În cazul construcţiilor cu destinaţia de locuinţă aflate în coproprietate, se va încheia câte un contract de asigurare obligatorie pentru fiecare locuinţă în parte. În acest caz, prima de asigurare se va plăti pe fiecare locuinţă în parte.

(6) Contractul de asigurare obligatorie a locuinţelor se încheie numai cu asigurătorii asociaţi în PAID şi care sunt autorizaţi să încheie astfel de contracte, în condiţiile stabilite prin normele emise în aplicarea prezentei legi şi a Legii nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor, denumită în continuare C.S.A.

(7) Nu intră sub incidenţa prezentei legi anexele, dependinţele care nu sunt legate structural de clădirea în care este situată locuinţa asigurată, precum şi bunurile din interiorul locuinţei.

Art. 4. - Elementele contractuale şi condiţiile de asigurare cuprinse în poliţa de asigurare, precum şi criteriile de autorizare a asigurătorilor sunt cele prevăzute la art. 7 alin. (1) şi la art. 26 alin. (1), precum şi cele stabilite prin norme emise prin ordin al preşedintelui C.S.A.

CAPITOLUL II
Poliţa de asigurare împotriva dezastrelor naturale

SECŢIUNEA 1
Suma asigurată obligatoriu şi condiţiile asigurării obligatorii a locuinţelor

Art. 5. - **(1)** Suma asigurată ce poate fi acordată în temeiul prezentei legi, denumită în continuare sumă asigurată obligatoriu, este echivalentul în lei, la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Naţională a României la data încheierii contractului de asigurare obligatorie a locuinţei, a:

a) 20.000 euro, pentru fiecare locuinţă de tip A;

b) 10.000 euro, pentru fiecare locuinţă de tip B.

(2) Primele cuvenite pentru sumele asigurate prevăzute la alin. (1), denumite în continuare prime obligatorii, sunt echivalentul în lei, la cursul Băncii Naţionale a României valabil la data efectuării plăţii, a:

a) 20 euro, pentru suma prevăzută la alin. (1) lit. a);

b) 10 euro, pentru suma prevăzută la alin. (1) lit. b).

(3) Suma asigurată obligatoriu, precum şi prima obligatorie aferentă pot fi modificate prin hotărâre a Guvernului, în primii 5 ani de la intrarea în vigoare a prezentei legi, iar după această perioadă, prin ordin al preşedintelui C.S.A.

(4) Modificarea valorii sumelor prevăzute la alin. (1) şi (2) se poate face anual. Criteriile care pot sta la baza modificării se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi şi trebuie să vizeze cel puţin suprafaţa locuinţei, costurile de înlocuire şi rata inflaţiei.

(5) Încadrarea pe tipuri de locuinţe a locuinţelor care prezintă în acelaşi timp elemente specifice atât tipului A, cât şi tipului B se face în condiţiile stabilite prin norme emise de C.S.A., după criteriul ponderii materialelor de construcţie.

Art. 6. - Riscurile care se asigură obligatoriu prin PAD sunt daunele produse construcţiilor cu destinaţia de locuinţă de oricare dintre formele de manifestare a dezastrului, ca efect direct sau indirect al producerii dezastrului natural.

Art. 7. - **(1)** Contractul de asigurare obligatorie a locuinţelor se încheie în formă scrisă între PAID şi proprietarul locuinţei, prin mijlocirea societăţilor de asigurare acţionare PAID, prin derogare de la dispoziţiile

Legii nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, şi trebuie să îndeplinească cel puţin următoarele condiţii:

a) suma asigurată trebuie să fie egală cu cea asigurată obligatoriu, prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. a) sau, după caz, lit. b);

b) riscurile asigurate prin contract trebuie să cuprindă riscurile prevăzute la art. 6.

(2) Termenii, condiţiile şi clauzele contractului de asigurare a locuinţelor, referitoare la suma asigurată obligatoriu, prima obligatorie şi riscurile prevăzute la art. 6, denumite în continuare clauze obligatorii, sunt general valabile şi obligatorii şi se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi, aprobate prin ordin al preşedintelui C.S.A.

(3) PAD trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) denumirea/numele şi sediul/domiciliul părţilor contractante;

b) numele beneficiarului asigurării;

c) tipul locuinţei şi adresa acesteia;

d) suma asigurată obligatoriu;

e) prima obligatorie şi termenele de plată a acesteia;

f) perioada de valabilitate a contractului de asigurare;

g) numărul şi titlul actului normativ în temeiul căruia s-a emis PAD, precum şi numărul şi data publicării acestuia în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 8. - Se consideră îndeplinită condiţia existenţei asigurării obligatorii a locuinţei în condiţiile prezentei legi, atunci când, în mod cumulativ:

a) prin PAD se asigură construcţia cu destinaţia de locuinţă pentru suma asigurată obligatoriu;

b) PAD acoperă riscurile prevăzute la art. 6;

c) asiguratul a plătit prima obligatorie.

SECŢIUNEA a 2-a
Valabilitatea PAD

Art. 9. - (1) PAD este valabilă pe o perioadă de 12 luni, cu începere de la ora 0,00 a zilei următoare celei în care s-a plătit prima obligatorie.

(2) În situaţia schimbării proprietarului unei locuinţe care este asigurată obligatoriu şi prima a fost achitată integral, PAD rămâne valabilă până la data trecută în contract.

(3) După data expirării valabilităţii prevăzute în PAD, asigurătorul va încheia o asigurare obligatorie cu noul proprietar, după care va transmite în baza de date gestionată de PAID modificările survenite.

Art. 10. - Persoana care devine proprietară a unei locuinţe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art. 6, după împlinirea

termenului prevăzut la art. 3 alin. (1), este obligată să contracteze o PAD pentru aceeaşi locuinţă, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate.

Art. 11. - (1) Valabilitatea PAD încetează în cazul în care construcţia asigurată îşi pierde integral destinaţia de locuinţă sau bunul piere din alte cauze decât cele cuprinse în asigurarea obligatorie. Pierderea acestei destinaţii nu obligă asigurătorul care a emis PAD la restituirea sumei corespunzătoare valorii primei obligatorii.

(2) Beneficiarii asigurării şi asiguraţii care, după data intrării în vigoare a prezentei legi, vor proceda la construirea, lărgirea sau modificarea locuinţelor fără autorizaţie de construire, emisă în condiţiile legii, sau cu nerespectarea autorizaţiei respective, afectând structura de rezistenţă a locuinţelor şi favorizând expunerea la unul dintre riscurile asigurate obligatoriu, nu vor fi despăgubiţi în baza asigurării obligatorii, în cazul producerii riscului asigurat.

SECŢIUNEA a 3-a
Prima de asigurare

Art. 12. - (1) Plata primelor obligatorii se face anticipat, cu cel puţin 24 de ore înainte de expirarea valabilităţii PAD.

(2) Pentru locuinţele sociale sau pentru persoanele care beneficiază, din diferite motive, de ajutoare sociale, prima pentru asigurarea obligatorie este în sarcina autorităţii locale care are în evidenţă persoanele în cauză şi se face direct în contul PAID, care, pe baza listei transmise de autoritatea locală, emite poliţele de asigurare pentru aceste persoane.

(3) Plata primelor subvenţionate parţial sau total se va face în contul PAID de la bugetele locale, din sumele virate cu destinaţie specială de la bugetul de stat.

Art. 13. - (1) Din sumele încasate cu titlu de primă de asigurare obligatorie, asigurătorii reţin o cotă-parte cu titlu de comision.

(2) Comisionul încasat de asigurătorii autorizaţi să încheie contracte de asigurare obligatorie a locuinţelor, pentru asigurarea corespunzătoare PAD, se stabileşte prin ordin al preşedintelui C.S.A.

SECŢIUNEA a 4-a
Drepturi şi obligaţii ale asiguratului şi asigurătorului

Art. 14. - Prin PAD, asiguratul, împuternicitul sau contractantul asigurării se obligă să plătească PAID prima obligatorie, iar acesta se obligă ca, la producerea riscului asigurat obligatoriu, să plătească asiguratului despăgubirea rezultată din PAD încheiată în condiţiile prezentei legi şi ale normelor emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi.

Art. 15. - Potrivit PAD, asiguratului îi revin următoarele obligaţii şi drepturi:

1. obligaţii:

a) să achite prima obligatorie, în condiţiile prezentei legi;

b) să îndeplinească celelalte obligaţii şi să respecte condiţiile prevăzute de prezenta lege;

2. drepturi:

- să încaseze despăgubirea rezultată din PAD, în cazul producerii riscului asigurat obligatoriu.

Art. 16. - Potrivit PAD, PAID îi revin următoarele obligaţii şi drepturi:

1. obligaţii:

a) să constate şi să evalueze prejudiciile, să stabilească cuantumul despăgubirii şi să finalizeze dosarele de daună în termenele şi în condiţiile stabilite în conformitate cu normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi;

b) să plătească despăgubirile;

c) să îndeplinească celelalte obligaţii şi să respecte condiţiile prevăzute de prezenta lege;

2. drepturi:

a) să reţină comisionul din valoarea primei obligatorii plătite, în cuantumul prevăzut prin ordin al preşedintelui C.S.A.;

b) să refuze plata despăgubirilor în cazul în care, în termen de 60 de zile de la producerea riscului asigurat, beneficiarii prevăzuţi la art. 18 alin. (2) nu au înştiinţat asigurătorul despre acest fapt şi dacă din acest motiv nu s-a putut determina cauza producerii riscului asigurat, respectiv mărimea şi întinderea prejudiciului.

SECŢIUNEA a 5-a
Obligaţiile autorităţilor administraţiei publice locale

Art. 17. - **(1)** Primarii, prin compartimentele de specialitate, vor furniza PAID lista tuturor construcţiilor cu destinaţia de locuinţă, inclusiv a celor cu destinaţia de locuinţă socială, amplasate în unitatea administrativ-teritorială în cauză, specificând numele şi prenumele sau denumirea proprietarului şi, după caz, adresa domiciliului fiscal, codul numeric personal sau codul de identificare fiscală al acestuia, numărul din registrul de rol nominal unic şi din registrul agricol. Actualizarea se va face în termen de 72 de ore de la schimbarea proprietarului locuinţei sau, după caz, a datelor de identitate a acestuia.

(2) PAID va transmite lunar primarilor lista proprietarilor care nu au încheiat contracte de asigurare obligatorie a locuinţelor şi valoarea primei obligatorii datorate de fiecare.

(3) Primarul, prin compartimentul de specialitate, va trimite în termen de 3 zile de la data primirii listei, scrisori de înştiinţare cu confirmare de primire către debitori.



(**4**) În cazul proprietarilor de construcţii cu destinaţia de locuinţă care declară şi o adresă de poştă electronică personală, PAID va putea folosi, cu acordul acestora, un asemenea mod de comunicare pentru avertizarea privind expirarea sau neîncheierea PAD. În mesajul electronic se va menţiona valoarea primei de asigurare. Acest mesaj electronic va fi trimis şi către compartimentul de specialitate al primarului din unitatea administrativ-teritorială unde se află clădirea în cauză, dacă există condiţii tehnice de primire a mesajului respectiv.

(**5**) Lista proprietarilor care nu au contractat o PAD şi a persoanelor care beneficiază de subvenţionarea parţială sau totală a primei obligatorii se pune la dispoziţia asigurătorilor autorizaţi de către PAID.

SECŢIUNEA a 6-a
Cererile de despăgubire, constatarea daunelor şi plata despăgubirilor

Art. 18. - (1) În cazul producerii unuia dintre riscurile asigurate obligatoriu, cererea de despăgubire se poate face numai de beneficiarii PAD şi va fi adresată asigurătorului care a emis poliţa.

(2) Au calitatea de beneficiari ai PAD următoarele categorii de persoane:

1. în cazul persoanelor fizice:

a) proprietarii construcţiilor cu destinaţia de locuinţă, asigurate în condiţiile prezentei legi;

b) persoanele desemnate expres în PAD ca beneficiari de către proprietarii prevăzuţi la lit. a);

c) succesorii legali şi/sau testamentari ai persoanelor prevăzute la lit. a), în cazul în care acestea au decedat, cu aplicarea corespunzătoare a legislaţiei în domeniul succesoral, dacă nu există beneficiar desemnat potrivit lit. b);

2. în cazul persoanelor juridice:

a) proprietarii construcţiilor cu destinaţia de locuinţă, asigurate în condiţiile prezentei legi;

b) în cazul locuinţelor prevăzute la art. 3 alin. (2), persoanele sau autorităţile desemnate, în condiţiile legii, să le administreze.

(3) În cazul în care beneficiarii prevăzuţi la alin. (2) pct. 1 lit. a) sunt minori, cererile de despăgubire se fac în numele acestora de către reprezentanţii legali, desemnaţi în condiţiile legii.

Art. 19. - (1) Constatarea şi evaluarea prejudiciilor, precum şi stabilirea cuantumului despăgubirii se fac de către asigurătorul care a eliberat PAD, în conformitate cu normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi.

(2) În cazul proprietarilor care beneficiază de subvenţionarea primei de asigurare, cererea de despăgubire se adresează direct PAID şi, prin derogare de la prevederile alin. (1), constatarea şi evaluarea prejudiciilor,

respectiv lichidarea daunelor se pot face şi de o societate desemnată conform normelor emise de C.S.A.

(3) Constatarea şi evaluarea prejudiciilor, precum şi finalizarea dosarelor de daună se vor face în termenele şi condiţiile stabilite de C.S.A. prin normele de aplicare a prezentei legi.

(4) Plata despăgubirilor se va face de societatea care a efectuat constatarea şi evaluarea, în termenul prevăzut prin normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi.

(5) Pentru neplata la termen a despăgubirilor se calculează penalităţi care se plătesc persoanei asigurate, în condiţiile şi în cuantumul stabilite de C.S.A.

(6) Sumele cuvenite ca despăgubire pot fi consemnate în conturi bancare deschise de beneficiarii asigurării sau în numerar.

(7) Despăgubirile acordate de PAID pentru daunele acoperite prin PAD nu pot depăşi valoarea sumei asigurate obligatoriu.

(8) PAID decontează asigurătorilor autorizaţi numai cheltuielile efectuate cu activitatea de constatare a prejudiciilor rezultate în urma producerii riscurilor asigurate obligatoriu, precum şi despăgubirea acordată ca urmare a producerii riscurilor asigurate.

Art. 20. - Asigurătorii autorizaţi vor plăti asiguraţilor numai contravaloarea costurilor de reparaţii/înlocuire referitoare la prejudiciile cauzate de producerea riscului asigurat, în limita sumei totale asigurate prin PAD.

Art. 21. - Asigurătorii au dreptul să refuze plata despăgubirilor în cazul în care, în termen de 60 de zile de la producerea riscului asigurat, beneficiarii prevăzuţi la art. 18 nu au înştiinţat asigurătorul despre acest fapt şi dacă din acest motiv nu s-au putut determina cauza producerii riscului asigurat şi întinderea prejudiciului.

Art. 22. - Pentru riscurile prevăzute la art. 6, sumele plătite de asigurător asiguratului cu titlu de despăgubire, în baza PAD, se constituie după cum urmează:

a) valoarea asigurată obligatoriu sau, după caz, parte din aceasta, corespunzătoare valorii pagubei, se încasează de asigurător de la PAID, în conformitate cu normele emise de C.S.A. în aplicarea prezentei legi;

b) calculul despăgubirii pentru suma asigurată prin PAD se va face pe baza asigurării de prim risc.

Art. 23. - (1) Persoanele fizice sau juridice care nu îşi asigură locuinţele aflate în proprietate, în condiţiile prezentei legi, nu beneficiază, în cazul producerii unuia dintre dezastrele naturale definite potrivit prezentei legi, de niciun fel de despăgubiri de la bugetul de stat sau de la bugetul local pentru prejudiciile produse locuinţelor.

(2) Persoanele fizice despăgubite, în condiţiile prezentei legi, pentru pagubele rezultate în urma producerii unui dezastru natural nu beneficiază de prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, referitoare la acordarea locuinţelor sociale.

SECŢIUNEA a 7-a
Locuinţele din condominii

Art. 24. - (1) Pentru condominiile în care sunt cel puţin 4 apartamente, elementele de construcţii, spaţiile şi utilităţile fiind în proprietate indiviză comună, se va încheia câte un contract de asigurare obligatorie pentru fiecare locuinţă în parte. În acest caz, prima de asigurare se va plăti pe fiecare locuinţă în parte.

(2) În situaţia prevăzută la alin. (1), valoarea sumei asigurate obligatoriu, respectiv a primei obligatorii se constituie din totalul sumelor care ar fi datorate pentru fiecare locuinţă în parte, iar procentul din prima de asigurare, datorat de fiecare persoană coasigurată, se stabileşte în raport cu numărul de locuinţe aflate în proprietatea acesteia, respectiv în funcţie de cota-parte care revine persoanei respective din locuinţa aflată în coproprietate. Modul de repartizare la proprietari a sumelor plătite de asigurător cu titlu de despăgubire în cazul producerii riscului asigurat se stabileşte prin regulamentul-cadru emis de C.S.A.

CAPITOLUL III
Constituirea, atribuţiile, organizarea şi funcţionarea PAID

Art. 25. - (1) În vederea gestionării asigurării obligatorii împotriva dezastrelor naturale a locuinţelor se constituie societatea comercială de asigurare-reasigurare denumită PAID, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) PAID are următoarele atribuţii:

a) tipăreşte PAD;

b) contractează reasigurarea;

c) administrează baza de date privind evidenţa construcţiilor cu destinaţia de locuinţă care trebuie asigurate obligatoriu, precum şi a celor asigurate;

d) îndeplineşte funcţia de centru de coordonare a activităţii de constatare a prejudiciilor rezultate în urma producerii unui dezastru natural, desfăşurată de societăţile de asigurări autorizate.

(3) În ceea ce priveşte statutul de societate de asigurare-reasigurare, activitatea PAID este supusă reglementării şi supravegherii C.S.A., în condiţiile legii.

(4) Pentru îndeplinirea atribuţiilor prevăzute la alin. (2), PAID va emite, cu avizul C.S.A., regulamente privind organizarea şi funcţionarea societăţii, inclusiv relaţia dintre societăţile de asigurare autorizate şi PAID, fluxurile financiare şi de informaţii şi orice alte aspecte considerate a fi necesare pentru funcţionarea societăţii, în condiţiile prezentei legi.

(5) Atribuţiile organelor statutare, precum şi cele ale conducerii executive a PAID se stabilesc în condiţiile prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv de Legea nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, şi de normele emise de C.S.A. în aplicarea acesteia.

Art. 26. - (1) Pot fi acţionari ai PAID persoanele juridice care sunt autorizate să încheie PAD, în condiţiile prevăzute de Legea nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, şi de normele prudenţiale privind acoperirea riscurilor de catastrofe naturale, emise în aplicarea legii.

(2) Ulterior constituirii PAID, asigurătorii care îndeplinesc condiţia prevăzută la alin. (1) au dreptul de a deveni acţionari la această societate în aceleaşi condiţii cu acţionarii PAID care au calitatea de asigurători autorizaţi să încheie asigurări obligatorii pentru locuinţe.

Art. 27. - (1) Un acţionar poate deţine cel mult 15% din acţiunile PAID sau din drepturile de vot în cadrul adunării generale a acţionarilor.

(2) PAID va plăti acţionarilor dividende din profit, dacă acesta există, pentru capitalul vărsat la constituirea acestuia.

Art. 28. - (1) Pe lângă organele statutare şi cele de conducere ale PAID, din care fac parte reprezentanţi ai C.S.A., se constituie un consiliu consultativ, în care se discută deciziile PAID şi care poate formula propuneri privind activitatea desfăşurată de PAID, având în componenţă:

a) un reprezentant al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor;

b) un reprezentant al Ministerului Internelor şi Reformei Administrative;

c) un reprezentant al Ministerului Economiei şi Finanţelor;

d) câte un reprezentant al următoarelor structuri asociative: Asociaţia Comunelor din România, Asociaţia Oraşelor din România, Asociaţia Municipiilor din România;

e) câte un reprezentant al ligilor legal constituite ale asociaţiilor de proprietari.

(2) Reprezentanţii prevăzuţi la alin. (1) lit. a)-c) se desemnează prin ordine ale conducătorilor instituţiilor respective.

Art. 29. - Conducerea executivă a PAID se exercită de un director general şi de un director general adjunct, care trebuie să îndeplinească condiţiile prevăzute în Legea nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale normelor emise în aplicarea acesteia.

Art. 30. - Persoanele semnificative trebuie să îndeplinească criteriile prevăzute în normele emise de C.S.A. în aplicarea Legii nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi cele prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 31. - Disponibilităţile PAID pot fi plasate la instituţii de credit, în instrumente ale pieţei monetare, în titluri de stat sau obligaţiuni municipale ori în alte instrumente financiare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare.

CAPITOLUL IV
Contravenţii

Art. 32. - (1) Următoarele fapte constituie contravenţii:

a) nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice a obligaţiei de asigurare a locuinţelor prevăzute la art. 3 alin. (1), cu excepţia cazurilor în care persoanele respective se află în situaţia prevăzută la art. 11 sau nu a expirat perioada prevăzută la art. 35;

b) nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice a obligaţiei de asigurare a locuinţelor prevăzute la art. 10.

(2) Contravenţiile prevăzute la alin. (1) se sancţionează cu amendă de la 100 la 500 lei.

(3) Constatarea contravenţiilor prevăzute la alin. (1) şi aplicarea sancţiunilor se fac de către primari şi de către persoanele împuternicite în acest scop de către aceştia.

(4) Contravenţiilor prevăzute la alin. (1) le sunt aplicabile dispoziţiile prevăzute în Legea nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, şi în normele emise de C.S.A. în aplicarea acesteia, iar în măsura în care aceasta nu prevede altfel, se aplică dispoziţiile Ordonanţei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările şi completările ulterioare.

(5) Amenzile contravenţionale stabilite prin prezenta lege şi aplicate de C.S.A. se fac venituri la bugetul de stat în cotă de 40%, venituri la bugetul C.S.A. în cotă de 40%, iar restul de 20% se face venit la bugetul autorităţilor locale de pe raza teritorială în care locuieşte contravenientul.

CAPITOLUL V
Susţinerea financiară a PAID

Art. 33. - (1) Se autorizează Ministerul Economiei şi Finanţelor să contracteze împrumuturi pentru:

a) plata primei de reasigurare pentru primul an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, precum şi pentru completarea, după caz, a diferenţei până la nivelul primei de reasigurare cuvenite pentru fiecare din următorii 4 ani;

b) suplimentarea fondurilor PAID necesare acordării despăgubirilor în cazul unor dezastre naturale în care pierderile depăşesc capacitatea sistemului de a efectua plata tuturor acestora.

(2) Condiţiile de contractare a împrumuturilor prevăzute la alin. (1) se stabilesc ulterior, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

(3) Se autorizează Ministerul Economiei şi Finanţelor să acorde sumele contractate în temeiul prevederilor alin. (1), prin încheierea cu PAID a unor acorduri subsecvente de împrumut.

(4) Rambursarea împrumuturilor se efectuează din sursele proprii ale PAID.

Art. 34. - Autorităţile administraţiei publice centrale şi locale vor prevedea în bugetul anual sumele necesare plăţii primei obligatorii pentru locuinţele aflate în proprietatea statului şi a unităţilor administrativ-teritoriale.

CAPITOLUL VI
Dispoziţii finale

Art. 35. - Pentru primul an, proprietarii de construcţii cu destinaţia de locuinţă sunt obligaţi să încheie contracte de asigurare obligatorie a locuinţelor până la expirarea unei perioade de un an de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 3 alin. (1).

Art. 36. - Pentru anul 2009, primarii, prin compartimentele de specialitate ale acestora, transmit datele prevăzute la art. 17 alin. (1) către PAID, după cum urmează:

a) în cazul oraşelor/municipiilor, în termen de o lună de la data adoptării normelor de către C.S.A., emise în aplicarea prezentei legi;

b) în cazul comunelor, în termen de 3 luni de la data adoptării normelor de către C.S.A., emise în aplicarea prezentei legi.

Art. 37. - În aplicarea prezentei legi, C.S.A. va emite norme privind:

a) criteriile de autorizare a asigurătorilor pentru încheierea de contracte de asigurare obligatorie a locuinţelor;

b) forma şi clauzele cuprinse în PAD;

c) stabilirea comisioanelor care se încasează în condiţiile prevăzute de lege;

d) condiţiile cedării în reasigurare a riscurilor asigurate prin PAD;

e) constituirea rezervei pentru constatarea daunelor asigurate prin PAD, cu aplicarea principiului managementului separat pentru activitatea de asigurare obligatorie a locuinţelor;

f) constatarea, evaluarea şi lichidarea daunelor;

g) aspectele pentru care prezenta lege prevede în mod expres că se reglementează pe această cale.

Art. 38. - În vederea îndeplinirii atribuţiilor stabilite prin prezenta lege, PAID va încheia protocoale de colaborare cu structurile asociative prevăzute la art. 28 alin. (1) lit. d), precum şi cu alte autorităţi, instituţii sau asociaţii a căror contribuţie la realizarea scopului urmărit de prezenta lege se apreciază ca fiind necesară.

Art. 39. - Prezenta lege se completează, în mod corespunzător, cu legislaţia civilă, comercială şi cu cea din domeniul asigurărilor şi reasigurărilor.

Art. 40. - Normele metodologice de aplicare a prezentei legi se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea C.S.A., în termen de 90 de zile de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 41. - Prezenta lege intră în vigoare la 120 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Norma din 18/12/2008

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 3 din 05/01/2009

privind autorizarea asigurătorilor pentru încheierea asigurării obligatorii a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundaţiilor

Art. 1. - **(1)** Asigurătorii pot încheia asigurarea obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundaţiilor, dacă sunt autorizaţi pentru desfăşurarea activităţii de asigurare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000 privind activitatea de asigurare şi supravegherea asigurărilor, cu modificările şi completările ulterioare, şi dacă îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

a) sunt autorizaţi pentru subscrierea riscurilor de incendiu şi alte calamităţi naturale prevăzute în anexa nr. 1, lit. B clasa 8, la Legea nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare;

b) sunt autorizaţi pentru subscrierea riscurilor de catastrofe naturale, potrivit Ordinului preşedintelui Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor nr. 4/2002 pentru punerea în aplicare a Normelor prudenţiale privind acoperirea riscurilor de catastrofe naturale;

c) vor deveni acţionari ai Pool-ului de Asigurare împotriva Dezastrelor Naturale, denumit în continuare PAID;

d) nu se află într-o situaţie de redresare financiară sau faliment prevăzută de legislaţia specială din domeniul asigurărilor;

e) nu li s-au limitat sau interzis operaţiunile şi nici nu li s-a retras autorizaţia conform art. 39 din Legea nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare în ultimii 2 ani;

f) dispun de o reţea teritorială formată dintr-o unitate, sucursală ori agenţie înregistrată la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului în fiecare judeţ şi în municipiul Bucureşti, cu excepţia judeţului Ilfov, sau cel puţin un contract de mandat cu un intermediar în asigurări persoană juridică care să îi reprezinte în teritoriu pentru activitatea de încheiere a asigurărilor obligatorii pentru locuinţe. Asigurătorii trebuie să facă dovada că intermediarii menţionaţi mai sus îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi că dispun în orice moment de aceleaşi mijloace de desfăşurare a activităţii de contractare şi gestiune a asigurărilor obligatorii pentru locuinţe ca şi unităţile/subunităţile unui asigurător, dotare tehnică corespunzătoare, în conformitate cu prevederile lit. h);

g) pentru fiecare unitate teritorială pe care o deţin dispun de personal specializat pentru activitatea de constatare şi evaluare a daunelor, precum şi pentru activitatea de plată a despăgubirilor, în baza unui contract individual de muncă sau a unui contract de mandat;

h) dispun, atât pentru sediul central, cât şi pentru subunităţi, de o dotare cu tehnică de calcul şi software adecvate şi de personal care să permită contractarea asigurării obligatorii a locuinţelor, ţinerea unor evidenţe detaliate privind încheierea, derularea şi încetarea asigurării, daunele plătite şi rezervele constituite şi transmiterea în format electronic a acestor informaţii către baza de date administrată de PAID;

i) asigurătorii care au fost autorizaţi de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor să încheie asigurarea obligatorie a locuinţelor pot desfăşura această activitate prin intermediari numai la:

1. sediile principale sau secundare ale asigurătorilor ori, după caz, ale agenţilor de asigurare persoane juridice ori ale agenţilor de asigurare subordonaţi;

2. sediile principale sau secundare ale brokerilor de asigurare şi/sau de reasigurare ori, după caz, ale asistenţilor în brokeraj persoane juridice;

3. sediile principale sau secundare ale asiguraţilor ori ale potenţialilor asiguraţi persoane juridice;

4. domiciliul sau, după caz, reşedinţa asiguraţilor ori a potenţialilor asiguraţi persoane fizice;

5. domiciliul sau, după caz, reşedinţa agenţilor de asigurare ori asistenţilor în brokeraj persoane fizice.

(2) Condiţiile pentru încheierea asigurării obligatorii a locuinţelor, prevăzute la alin. (1), trebuie îndeplinite pe toată perioada de valabilitate a autorizării de către asigurătorii autorizaţi pentru încheierea acestei asigurări.

(3) Asigurătorii care au fost autorizaţi să încheie asigurarea obligatorie a locuinţelor îşi asumă răspunderea pentru toate poliţele de asigurare împotriva dezastrelor naturale, denumite în continuare PAD, distribuite intermediarilor în asigurări, inclusiv pentru erorile sau omisiunile de redactare a poliţelor.

Art. 2. - În vederea autorizării pentru încheierea asigurării obligatorii a locuinţelor, asigurătorii solicitanţi trebuie să depună o cerere la Comisia de Supraveghere a Asigurărilor, împreună cu o documentaţie care cuprinde următoarele:

a) documentaţia din care să rezulte îndeplinirea condiţiilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. a), b) şi c);

b) lista unităţilor teritoriale ale asigurătorului şi/sau a sediilor aparţinând persoanelor juridice, cu care asigurătorul are încheiate contracte de mandat pentru desfăşurarea activităţilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. f) şi g), însoţită de actele doveditoare, eliberate de Oficiul Naţional al Registrului Comerţului, care atestă existenţa acestor unităţi

teritoriale şi de contractele de intermediere, acolo unde este cazul, pentru asigurătorii care solicită autorizarea pentru încheierea asigurării obligatorii a locuinţelor;

c) pentru fiecare unitate teritorială pe care o deţin se prezintă, sub semnătura conducătorului societăţii, lista personalului specializat în activitatea de constatare şi evaluare a daunelor, structura de lucru necesară efectuării plăţilor de despăgubiri, precum şi alte informaţii utile, centralizate, conform modelului prezentat în anexă;

d) declaraţia conducătorului societăţii, precum şi a conducătorului compartimentului de specialitate, cu privire la îndeplinirea condiţiilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. h); în cazurile în care activitatea de încheiere a asigurării obligatorii a locuinţelor se desfăşoară şi prin intermediari autorizaţi, documentaţia va cuprinde în completare şi copiile declaraţiilor intermediarilor privind îndeplinirea condiţiilor prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. h) pentru zonele în care asigurătorul nu deţine unităţi proprii;

Art. 3. - (1) Cererile de autorizare pentru încheierea asigurării obligatorii a locuinţelor, însoţite de documentaţia aferentă, se soluţionează în termen de 30 de zile de la înregistrarea acestora la registratura Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor.

(2) Dacă în urma analizării documentaţiei depuse rezultă că aceasta nu respectă cerinţele prevăzute prin dispoziţiile art. 1, Comisia de Supraveghere a Asigurărilor poate dispune respingerea sau amânarea deciziei de acordare a autorizaţiei, până la clarificarea tuturor aspectelor relevante.

Art. 4. - Asigurătorii autorizaţi să încheie asigurarea obligatorie a locuinţelor au obligaţia să transmită Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor, în termen de 30 de zile de la data autorizării, copiile documentelor care atestă asocierea la PAID, inclusiv extrasul din hotărârea adunării generale a acţionarilor sau, după caz, a consiliului de administraţie, precum şi dovada privind vărsarea integrală a capitalului social.

Art. 5. - (1) Pentru activitatea de constatare şi evaluare a daunelor, asigurătorii au obligaţia să dispună de personal specializat (propriu sau împuternicit) în acest scop, care să acţioneze în numele acestora, şi cu care asigurătorii au încheiat contract de muncă ori de mandat.

(2) Persoana juridică împuternicită pentru desfăşurarea activităţii de constatare şi evaluare a prejudiciilor pentru locuinţe poate acţiona în numele mai multor asigurători autorizaţi să încheie asigurarea obligatorie a locuinţelor, în baza unor contracte încheiate cu aceştia.

(3) Asigurătorii autorizaţi să încheie asigurarea obligatorie a locuinţelor rămân direct şi nemijlocit răspunzători faţă de beneficiarii PAD, chiar dacă activitatea de constatare şi evaluare a prejudiciilor pentru locuinţe se face prin intermediul unor persoane împuternicite.

Art. 6. - (1) Asigurătorii care eliberează PAD au obligaţia de a transmite către baza de date administrată de PAID informaţii complete privind poliţele de asigurare, încheiate direct sau prin intermediari.

(2) Asigurătorii care eliberează PAD sunt obligaţi să transmită către baza de date administrată de PAID, prin sistem informatic, utilizând un mediu de comunicare electronică, toate informaţiile privind încheierea asigurării obligatorii a locuinţelor şi data de încetare a valabilităţii sau de reziliere a documentelor de asigurare, precum şi informaţii cu privire la prejudiciile înregistrate în baza PAD, ca urmare a unor dezastre naturale produse pe parcursul derulării contractului de asigurare.

Art. 7. - Anexa face parte integrantă din prezentele norme.

ANEXĂ la norme

\- faţă -

Antet asigurător

REŢEAUA TERITORIALĂ ŞI PERSONALUL SPECIALIZAT SAU MANDATAT DE ASIGURĂTOR
pentru activitatea de constatare şi evaluare a daunelor

Nr. crt.	Judeţe	Structura proprie de lucru			Persoana autorizată	
		Unităţile proprii[1])	Datele de identificare[2])	Personalul specializat[3])	Denumirea/ Numele[4])	Datele de identificare[5])
1	Alba					
2	Arad					
3	Argeş					
4	Bacău					
5	Bihor					
6	Bistriţa-Năsăud					
7	Botoşani					
8	Braşov					
9	Brăila					
10	Bucureşti					
11	Buzău					
12	Caraş-Severin					
13	Cluj					
14	Călăraşi					
15	Constanţa					
16	Covasna					
17	Dâmboviţa					
18	Dolj					
19	Galaţi					
20	Giurgiu					
21	Gorj					
22	Harghita					

23	Hunedoara					
24	Ialomiţa					
25	Iaşi					
26	Maramureş					
27	Mehedinţi					
28	Mureş					
29	Neamţ					
30	Olt					
31	Prahova					
32	Satu Mare					
33	Sălaj					
34	Sibiu					
35	Suceava					
36	Teleorman					
37	Timiş					
38	Tulcea					
39	Vaslui					
40	Vâlcea					
41	Vrancea					

Sub sancţiunile prevăzute de art. 215 şi 292 din Codul penal, declar pe propria răspundere că informaţiile raportate sunt reale, concrete şi complete.

Semnătura autorizată

....

(ştampila asigurătorului)

- verso -

Coloana "Structura proprie de lucru" va conţine:

[1]) toate sucursalele şi/sau agenţiile asigurătorului pentru fiecare judeţ, completate în coloana "Unităţile proprii", acolo unde este cazul;

[2]) adresa, numerele de telefon (fix, mobil) şi fax, precum şi adresa de e-mail ale fiecărei sucursale şi/sau agenţii a asigurătorului din fiecare judeţ, completate în coloana "Datele de identificare", acolo unde este cazul;

[3]) numele şi prenumele/denumirea persoanelor angajate ale societăţii sau mandatate de către societate, specializate în activitatea de constatare şi evaluare a daunelor, funcţia persoanelor, precum şi specialitatea, pentru fiecare dintre sucursalele/agenţiile/intermediarii mandataţi ai asigurătorului, completate în coloana "Personalul specializat".

Coloana "Persoana autorizată" va conţine:

[4]) numele sau denumirea persoanei autorizate cu care asigurătorul are contract de mandat pentru desfăşurarea activităţii de încheiere a asigurării obligatorii a locuinţelor din fiecare judeţ;

[5]) adresa, numerele de telefon (fix, mobil) şi fax, precum şi adresa de e-mail ale fiecărei persoane autorizate.

PARTEA 3
CONTABILITATEA ŞI FISCALITATEA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

LEGEA NR. 82/1991
Legea contabilităţii (EXTRAS)

Societăţile comerciale, societăţile/companiile naţionale, regiile autonome, institutele naţionale de cercetare-dezvoltare, societăţile cooperatiste şi celelalte persoane juridice au obligaţia să organizeze şi să conducă contabilitatea proprie, respectiv contabilitatea financiară, potrivit prezentei legi, şi contabilitatea de gestiune adaptată la specificul activităţii.

Instituţiile publice, asociaţiile şi celelalte persoane juridice cu şi fără scop patrimonial, precum şi persoanele fizice care desfăşoară activităţi producătoare de venituri au, de asemenea, obligaţia să organizeze şi să conducă contabilitatea proprie, respectiv contabilitatea financiară şi, după caz, contabilitatea de gestiune.

CAPITOLUL III
Registrele de contabilitate

Art. 20. - Registrele de contabilitate obligatorii sunt: Registrul-jurnal, Registrul-inventar şi Cartea mare. Întocmirea, editarea şi păstrarea registrelor de contabilitate se efectuează conform normelor elaborate de Ministerul Economiei şi Finanţelor.

Art. 21. - Registrele de contabilitate se utilizează în strictă concordanţă cu destinaţia acestora şi se prezintă în mod ordonat şi astfel completate încât să permită, în orice moment, identificarea şi controlul operaţiunilor contabile efectuate.

Art. 22. - Pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operaţiunilor efectuate se întocmeşte balanţa de verificare, cel puţin anual, la încheierea exerciţiului financiar sau la termenele de întocmire a raportărilor contabile stabilite potrivit legii.

Art. 23. - Persoanele prevăzute la art. 1 care utilizează sisteme informatice de prelucrare automată a datelor au obligaţia să asigure prelucrarea datelor înregistrate în contabilitate în conformitate cu normele contabile aplicate, controlul şi păstrarea acestora pe suporturi tehnice.

Art. 24. - Înregistrarea în contabilitate a operaţiunilor determinate de fuziunea, divizarea sau încetarea, potrivit legii, a activităţii persoanelor prevăzute la art. 1 se face pe baza documentelor corespunzătoare întocmite în asemenea situaţii.

Art. 25. - **(1)** Registrele de contabilitate obligatorii şi documentele justificative care stau la baza înregistrărilor în contabilitatea financiară se

păstrează în arhiva persoanelor prevăzute la art. 1 timp de 10 ani, cu începere de la data încheierii exerciţiului financiar în cursul căruia au fost întocmite, cu excepţia statelor de salarii, care se păstrează timp de 50 de ani.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1) se pot stabili, în mod justificat, prin ordin al ministrului economiei şi finanţelor, registrele de contabilitate şi documentele justificative care se păstrează timp de 5 ani.

Art. 26. - În caz de pierdere, sustragere sau distrugere a unor documente contabile se vor lua măsuri de reconstituire a acestora în termen de maximum 30 de zile de la constatare, potrivit reglementărilor emise în acest scop.

FISCALITATEA ÎN CADRUL ASOCIAŢIILOR DE PROPRIETARI

Codul fiscal

Art 15. h) asociaţiile de proprietari constituite ca persoane juridice şi asociaţiile de locatari recunoscute ca asociaţii de proprietari, potrivit Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru veniturile obţinute din activităţi economice şi care sunt sau urmează a fi utilizate pentru îmbunătăţirea utilităţilor şi a eficienţei clădirii, pentru întreţinerea şi repararea proprietăţii comune;

4) Determinarea impozitului pe venitul din salarii (art.57)

Art. 57. - (1) Beneficiarii de venituri din salarii datorează un impozit lunar, final, care se calculează şi se reţine la sursă de către plătitorii de venituri.

(2) Impozitul lunar prevăzut la alin. (1) se determină astfel:

a) la locul unde se află funcţia de bază, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de calcul determinate ca diferenţă între venitul net din salarii, calculat prin deducerea din venitul brut a contribuţiilor obligatorii aferente unei luni, şi următoarele:

- deducerea personală acordată pentru luna respectivă;
- cotizaţia sindicală plătită în luna respectivă;
- contribuţiile la fondurile de pensii facultative, astfel încât la nivelul anului să nu se depăşească echivalentul în lei a 400 euro;

b) pentru veniturile obţinute în celelalte cazuri, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de calcul determinate ca diferenţă între venitul brut şi contribuţiile obligatorii pe fiecare loc de realizare a acestora;

(2^1) În cazul veniturilor din salarii şi/sau al diferenţelor de venituri din salarii stabilite pentru perioade anterioare, conform legii, impozitul se calculează şi se reţine la data efectuării plăţii, în conformitate cu reglementările legale în vigoare privind veniturile realizate în afara funcţiei de bază la data plăţii, şi se virează până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-au plătit.

(3) Plătitorul este obligat să determine valoarea totală a impozitului anual pe veniturile din salarii, pentru fiecare contribuabil.

(4) Contribuabilii pot dispune asupra destinaţiei unei sume reprezentând până la 2% din impozitul stabilit la alin. (3), pentru susţinerea entităţilor nonprofit care se înfiinţează şi funcţionează în condiţiile legii, unităţilor de cult, precum şi pentru acordarea de burse private, conform legii.

(5) Obligaţia calculării, reţinerii şi virării acestei sume prevăzute la alin. (4) revine organului fiscal competent.

(6) Procedura de aplicare a prevederilor alin. (4) şi (5) se stabileşte prin ordin al ministrului finanţelor publice

5)Termen de plată a impozitului (art. 58)

Plătitorii de salarii şi de venituri asimilate salariilor au obligaţia de a calcula şi de a reţine impozitul aferent veniturilor fiecărei luni la data efectuării plăţii acestor venituri, precum şi de a-l vira la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei pentru care se plătesc aceste venituri.

ANGAJAŢI CU CONTRACT INDIVIDUAL DE MUNCĂ

Cod fiscal (extras):

1) Cota de impozit pentru determinarea impozitului pe veniturile din activităţi independente, salarii este de 16% aplicată asupra venitului impozabil corespunzator fiecarei surse din categoria respectiva. (art.43 aln.1)

2)Venituri neimpozabile:

- contravaloarea cupoanelor ce reprezintă bonuri de valoare care se acordă cu titlu gratuit persoanelor fizice conform dispoziţiilor legale în vigoare (art.42 lit. e) (n.n.-bonuri valorice de caldura);

3) Deducere personală (art.56)

Art. 56. - (1) Persoanele fizice prevăzute la art. 40 alin. (1) lit. a) şi alin. (2) au dreptul la deducerea din venitul net lunar din salarii a unei sume sub formă de deducere personală, acordată pentru fiecare lună a perioadei impozabile numai pentru veniturile din salarii la locul unde se află funcţia de bază.

(2) Deducerea personală se acordă pentru persoanele fizice care au un venit lunar brut de până la 1000 lei inclusiv, astfel:

- pentru contribuabilii care nu au persoane în întreţinere - 250 lei;
- pentru contribuabilii care au o persoană în întreţinere - 350 lei;
- pentru contribuabilii care au două persoane în întreţinere - 450 lei;
- pentru contribuabilii care au trei persoane în întreţinere - 550 lei;
- pentru contribuabilii care au patru sau mai multe persoane în întreţinere - 650 lei.

Pentru contribuabilii care realizează venituri brute lunare din salarii cuprinse între 1001 lei şi 3000 lei, inclusiv, deducerile personale sunt degresive faţă de cele de mai sus şi se stabilesc prin ordin al ministrului finanţelor publice.

Pentru contribuabilii care realizează venituri brute lunare din salarii de peste 3000lei nu se acordă deducerea personală.

(3) Persoana în întreţinere poate fi soţia/soţul, copiii sau alţi membri de familie, rudele contribuabilului sau ale soţului/soţiei acestuia până la gradul al doilea inclusiv, ale cărei venituri, impozabile şi neimpozabile, nu depăşesc 250lei lunar.

(4) În cazul în care o persoană este întreţinută de mai mulţi contribuabili, suma reprezentând deducerea personală se atribuie unui singur contribuabil, conform înţelegerii între părţi.

(5) Copiii minori, în vârstă de până la 18 ani împliniţi, ai contribuabilului sunt consideraţi întreţinuţi.

(6) Suma reprezentând deducerea personală se acordă pentru persoanele aflate în întreţinerea contribuabilului, pentru acea perioadă impozabilă din anul fiscal în care acestea au fost întreţinute. Perioada se rotunjeşte la luni întregi în favoarea contribuabilului.

(7) Nu sunt considerate persoane aflate în întreţinere:

a) persoanele fizice care deţin terenuri agricole şi silvice în suprafaţă de peste 10.000 mp în zonele colinare şi de şes şi de peste 20.000 m^2 în zonele montane;

b) persoanele fizice care obţin venituri din cultivarea şi din valorificarea florilor, legumelor şi zarzavaturilor în sere, în solarii special destinate acestor scopuri şi/sau în sistem irigat, din cultivarea şi din valorificarea arbuştilor, plantelor decorative şi ciupercilor, precum şi din exploatarea pepinierelor viticole şi pomicole, indiferent de suprafaţă.

(8) Deducerea personală determinată potrivit prezentului articol nu se acordă personalului trimis în misiune permanentă în străinătate, potrivit legii.

CONTRIBUŢII DATORATE - CONTRACTE INDIVIDUALE DE MUNCĂ ANUL 2009

Nr. crt.	Denumire contribuţie	Cota de reţinere	Cine o suportă?	Legislaţie
1	Impozit pe venituri din salarii	16% asupra venitului impozabil	Angajat	Codul fiscal
2	Contribuţia individuală de asigurări sociale	9,5% asupra salariului brut lunar	Angajat	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
3	Contribuţia de asigurări sociale - condiţii normale de muncă	18,5% asupra fondului total de salarii brute lunare	Angajator	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
4	Contribuţia individuală la bugetul asigurărilor	0,5%, aplicată asupra salariului de bază lunar brut	Angajat (pensionari nu)	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3

	pentru şomaj			
5	Contribuţia la bugetul asigurărilor pentru şomaj	0,5%	Angajator (pensionari nu)	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
	contribuţia datorată la bugetul asigurărilor pentru şomaj de către persoanele asigurate în baza contractului de asigurare pentru şomaj	1%		O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
	contribuţia datorată de angajator la Fondul de garantare pentru plata creanţelor salariale	0,25%.	Angajator	O.U.G. nr. 226/2008, art. 3
7	Contribuţia pentru asigurările sociale de sănătate	5,2%	Angajator	Legea 95/04/2006 art. 258 aln 2
8	Contribuţia individuală pentru asigurările sociale de sănătate	5,5%	Angajat	Legea 95/04/2006 art.257 aln 2
9	Fond accidente şi boli profesionale	de la 0,15% la 0,85% la fondul de salarii brute lunare	Angajator	Legea 346/2002, lista coduri CAEN si tarif risc 2007
11	Comision Inspectorat Teritorial de Muncă.	0,75% din fondul lunar de salarii, angajatorilor cărora le păstrează şi le completează carnetele de muncă. 0,25% din fondul lunar de salarii, angajatorilor cărora ITM le face verificarea şi certificarea legalităţii înregistrărilor efectuate de către aceştia.	Angajator	Lege 403 din 27/12/2005 art. 12

O.U.G. nr. 226 din 30.12.2008. Art. 2. - (1) În baza art. 18 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 19/2000, cu modificările şi completările ulterioare, pentru anul 2009 cotele de contribuţie de asigurări sociale se stabilesc după cum urmează:

Începând cu 1 ianuarie 2009:

a) pentru condiţii normale de muncă 28% datorată de angajatori şi angajaţi, din care 9,5% datorată de angajaţi şi 18,5% datorată de angajatori;

b) pentru condiţii deosebite de muncă 33% datorată de angajatori şi angajaţi, din care 9,5% datorată de angajaţi şi 23,5% datorată de angajatori;

c) pentru condiţii speciale de muncă 38%, datorată de angajatori şi angajaţi, din care 9,5% datorată de angajaţi şi 28,5% datorată de angajatori.

În cota de contribuţie individuală de asigurări sociale prevăzută de alin. (1) este inclusă şi cota de 2,5% aferentă fondurilor de pensii administrate privat, prevăzută de Legea nr. 411/2004 privind fondurile de pensii administrate privat, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Cuantumul fix al indemnizaţiei pentru însoţitor, în cazul pensionarilor de invaliditate încadraţi în gradul 1 de invaliditate, va fi în sumă fixă de 500 lei, ce se indexează odată cu inflaţia.

Valoarea punctului de pensie, stabilită potrivit prevederilor art. 80 din Legea nr. 19/2000, cu modificările şi completările ulterioare, pentru anul 2009, este de 697,5 lei şi se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2009.

Cuantumul ajutorului de deces se stabileşte, în condiţiile legii, în cazul:

a) asiguratului sau pensionarului, la 1702 lei;

b) unui membru de familie al asiguratului sau pensionarului, la 851 lei.

Începând cu data de 1 ianuarie 2009, persoanele care, în ultimul an anterior naşterii copilului, au realizat timp de 12 luni venituri profesionale supuse impozitului pe venit potrivit prevederilor Legii nr. 271/2003 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, beneficiază de concediu pentru creşterea copilului în vârstă de până la 2 ani sau, în cazul copilului cu handicap, de până la 3 ani, precum şi de o îndemnizaţie lunară în cuantum de 600 lei sau, opţional, în cuantum de 85% din media veniturilor realizate pe ultimele 12 luni, dar nu mai mult de 4000 lei.

CONTRACT INDIVIDUAL DE MUNCĂ

încheiat şi înregistrat sub nr. .../... în registrul general de evidenţă a salariaţilor

A. Părţile contractului

Angajator - persoana juridică/fizică ...., cu sediul/domiciliul în ...., înregistrată la registrul comerţului/autorităţile administraţiei publice din ..... sub nr. ...., cod fiscal ...., telefon ...., reprezentată legal prin ...., în calitate de ....,

şi

salariatul/salariata - domnul/doamna ...., domiciliat/domiciliată în localitatea ...., str. .... nr. ...., judeţul ...., posesor/posesoare al/a buletinului/cărţii de identitate/paşaportului seria .... nr. ...., eliberat/eliberată de .... la data de ...., CNP ...., permis de muncă seria .... nr. .... din data ....,

am încheiat prezentul contract individual de muncă în următoarele condiţii asupra cărora am convenit:

B. Obiectul contractului: ....

C. Durata contractului:

a) nedeterminată, salariatul/salariata .... urmând să înceapă activitatea la data de ....;

b) determinată, de .... luni, pe perioada cuprinsă între data de .... şi data de ..../pe perioada suspendării contractului individual de muncă al titularului de post.

D. Locul de muncă

1. Activitatea se desfăşoară la ....

2. În lipsa unui loc de muncă fix salariatul va desfăşura activitatea astfel: ....

E. Felul muncii

Funcţia/meseria .... conform Clasificării ocupaţiilor din România

F. Atribuţiile postului

Atribuţiile postului sunt prevăzute în fişa postului, anexă la contractul individual de muncă*).

---

*) Până la data de 31 decembrie 2003, contractul individual de muncă va fi înregistrat la inspectoratul teritorial de muncă, cu menţionarea pe contract a acestui număr.

G. Condiţii de muncă

1. Activitatea se desfăşoară în condiţii grele, vătămătoare sau periculoase, potrivit Legii nr. 31/1991 privind stabilirea duratei timpului de muncă sub 8 ore pe zi pentru salariaţii care lucrează în condiţii deosebite - vătămătoare, grele sau periculoase.

2. Activitatea prestată se desfăşoară în condiţii normale/deosebite/speciale de muncă, potrivit Legii nr. 19/2000 privind sistemul public de pensii şi alte drepturi de asigurări sociale, cu modificările şi completările ulterioare.

H. Durata muncii

1. O normă întreagă, durata timpului de lucru fiind de ..... ore/zi, ... ore/săptămână.

a) Repartizarea programului de lucru se face după cum urmează: .... (ore zi/ore noapte/inegal).

b) Programul de lucru se poate modifica în condiţiile regulamentului intern/contractului colectiv de muncă aplicabil.

2. O fracţiune de normă de .... ore/zi (cel puţin 2 ore/zi), ... ore/săptămână.
a) Repartizarea programului de lucru se face după cum urmează: .... (ore zi/ore noapte).
b) Programul de lucru se poate modifica în condiţiile regulamentului intern/contractului colectiv de muncă aplicabil.
c) Nu se vor efectua ore suplimentare, cu excepţia cazurilor de forţă majoră sau pentru alte lucrări urgente destinate prevenirii producerii unor accidente sau înlăturării consecinţelor acestora.
I. Concediul
Durata concediului anual de odihnă este de .... zile lucrătoare, în raport cu durata muncii (normă întreagă, fracţiune de normă).
De asemenea, beneficiază de un concediu suplimentar de ....
J. Salarizare
1. Salariul de bază lunar este de .... lei, din care:
a) sporuri ....;
b) indemnizaţii ....;
c) alte adaosuri ....;
2. Orele suplimentare prestate în afara programului normal de lucru sau în zilele în care nu se lucrează ori în zilele de sărbători legale se compensează cu ore libere plătite sau se plătesc cu un spor la salariu, conform contractului colectiv de muncă aplicabil sau Legii nr. 53/2003 - Codul muncii.
3 Data/datele la care se plăteşte salariul este/sunt ....
K. Drepturi specifice legate de sănătatea şi securitatea în muncă:
a) echipament de protecţie ....;
b) echipament de lucru ....;
c) antidoturi ....;
d) alimentaţie de protecţie ....;
e) alte drepturi şi obligaţii privind sănătatea şi securitatea în muncă ....
L. Alte clauze:
a) perioada de probă este de ....;
b) perioada de preaviz în cazul concedierii este de .... zile lucrătoare, conform Legii nr. 53/2003 - Codul muncii sau contractului colectiv de muncă;
c) perioada de preaviz în cazul demisiei este de .... zile calendaristice, conform Legii nr. 53/2003 - Codul muncii sau contractului colectiv de muncă;
d) în cazul în care salariatul urmează să-şi desfăşoare activitatea în străinătate, informaţiile prevăzute la art. 18 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii se vor regăsi şi în contractul individual de muncă;
e) alte clauze.
M. Drepturi şi obligaţii generale ale părţilor
1. Salariatul are, în principal, următoarele drepturi:
a) dreptul la salarizare pentru munca depusă;
b) dreptul la repaus zilnic şi săptămânal;
c) dreptul la concediu de odihnă anual;
d) dreptul la egalitate de şanse şi de tratament;
e) dreptul la securitate şi sănătate în muncă;
f) dreptul la formare profesională, în condiţiile actelor adiţionale.
2. Salariatului îi revin, în principal, următoarele obligaţii:
a) obligaţia de a realiza norma de muncă sau, după caz, de a îndeplini atribuţiile ce îi revin conform fişei postului;
b) obligaţia de a respecta disciplina muncii;
c) obligaţia de fidelitate faţă de angajator în executarea atribuţiilor de serviciu;
d) obligaţia de a respecta măsurile de securitate şi sănătate a muncii în unitate;
e) obligaţia de a respecta secretul de serviciu.
3. Angajatorul are, în principal, următoarele drepturi:
a) să dea dispoziţii cu caracter obligatoriu pentru salariat, sub rezerva legalităţii lor;
b) să exercite controlul asupra modului de îndeplinire a sarcinilor de serviciu;
c) să constate săvârşirea abaterilor disciplinare şi să aplice sancţiunile corespunzătoare, potrivit legii, contractului colectiv de muncă aplicabil şi regulamentului intern.
4. Angajatorului îi revin, în principal, următoarele obligaţii:
a) să acorde salariatului toate drepturile ce decurg din contractele individuale de muncă, din contractul colectiv de muncă aplicabil şi din lege;
b) să asigure permanent condiţiile tehnice şi organizatorice avute în vedere la elaborarea normelor de muncă şi condiţiile corespunzătoare de muncă;
c) să informeze salariatul asupra condiţiilor de muncă şi asupra elementelor care privesc desfăşurarea relaţiilor de muncă;
d) să elibereze, la cerere, toate documentele care atestă calitatea de salariat a solicitantului;
e) să asigure confidenţialitatea datelor cu caracter personal ale salariatului.
N. Dispoziţii finale
Prevederile prezentului contract individual de muncă se completează cu dispoziţiile Legii nr. 53/2003 - Codul muncii şi ale contractului colectiv de muncă aplicabil încheiat la nivelul angajatorului/grupului de angajatori/ramurii/naţional, înregistrat sub nr. ...../........... la Direcţia generală de muncă şi solidaritate socială a judeţului/municipiului ..../Ministerul Muncii şi Solidarităţii Sociale.
Orice modificare privind clauzele contractuale în timpul executării contractului individual de muncă impune încheierea unui act adiţional la contract, conform dispoziţiilor legale.
Prezentul contract individual de muncă s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
O. Conflictele în legătură cu încheierea, executarea, modificarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract individual de muncă sunt soluţionate de instanţa judecătorească competentă material şi teritorial, potrivit legii.

Angajator, Salariat,
....
Reprezentant legal,
....

Pe data de .... prezentul contract încetează în temeiul art. .... din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, în urma îndeplinirii procedurii legale.

Angajator,
....

CONVENŢII CIVILE

încheiate conform codului civil art. 942 şi următoarele

Reglementări din Codul Fiscal cu privire la convenţiile civile, în vigoare începând cu 1 ianuarie 2007

Codul fiscal

Art. 52. Reţinerea la sursă a impozitului reprezentând plăţi anticipate pentru unele venituri din activităţi independente

(1) Plătitorii următoarelor venituri au obligaţia de a calcula, de a reţine şi de a vira impozit prin reţinere la sursă, reprezentând plăţi anticipate, din veniturile plătite:

a) venituri din drepturi de proprietate intelectuală;

b) venituri din vfânzarea bunurilor în regim de consignaţie;

c) venituri din activităţi desfăşurate în baza contractelor de agent, comision sau mandat comercial;

d) venituri din activităţi desfăşurate în baza convenţilor civile încheiate potrivit Codului civil, altele decât cele menţionate al art. 78 alin. (1) lit. e);

e) venituri din activitatea de expertiză contabilă şi tehnică, judiciară şi extrajudiciară;

f) venitul obţinut de o persoană fizică dintr-o asociere cu o persoană juridică contribuabil, potrivit titlului IV, care nu generează o persoană juridică

(2) Impozitul ce trebuie reţinut se stabileşte după cum urmează:

a) în cazul veniturilor prevăzute la alin. (1) lit. a) - e), aplicând o cotă de impunere de 10% la venitul brut;

b) în cazul veniturilor prevăzute la alin. (1) lit. f), aplicând cota de impunere prevăzută pentru impozitul pe veniturilor microintreprinderilor la veniturile ce revin persoanei fizice din asociere;

(3) Impozitul ce trebuie reţinut se virează la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost plătit venitul, cu excepţia impozitului aferent veniturilor prevăzute la alin. (1) lit. f), pentru care termenul de virare este reglementat potrivit titlului IV.

Obligaţiile bugetare pentru veniturile realizate pe bază de convenţi civile.

Asociaţia de proprietari are obligaţia se a calcula, reţine şi vira 10% din venit bugetului de stat.

Prestatorul are obligaţia să vireze Casei de Asigurări Sociale de Sănătate 5,5% aplicaă la salariul brut lunar.

CONVENŢIE CIVILĂ DE PRESTĂRI SERVICII

Asociaţia de proprietari .... *Codul fiscal* ....

Sediul .... *Telefon* ....

CONVENŢIE CIVILĂ DE PRESTĂRI DE SERVICII
(conform Codului civil art. 942 şi următoarele)

Art. 1. Părţile contractante:

Asociaţia de proprietari. ...., cu sediul în ...., str. ...., nr. ......, telefon .... cont de virament nr. ...., deschis la ...., reprezentată prin ...., în calitate de ...., numită în prezentul contract ANGAJATOR**şi**

2. Dl./D-na. ...., domiciliat în ...., str. .... nr. ...... judeţul ...., născut în localitatea ...., la data de ...., posesor al actului de identitate seria ...... nr. ...., eliberat de .... la data de ...., codul numeric personal ...., în calitate de ANGAJAT,

au încheiat prezenta convenţie civilă în următoarele condiţii stabilite de comun acord:

Art. 2. Obiectul convenţiei civile................................. .

Art. 3. Plata remuneraţiei ce se cuvine ANGAJATULUI se va face la data de .... a fiecărei luni.

Art. 4. Obligaţiile ANGAJATORULUI

ANGAJATORUL se obligă:

- să-l remunereze pe ANGAJAT pentru rezultatul muncii sale;
- să creeze ANGAJATULUI condiţii corespunzătoare de muncă, cu respectarea normelor de protecţia muncii.;
- să reţină si să vireze impozitul prevăzut de lege pentru venitul realizat de prestator.

Art. 5. Obligaţiile ANGAJATULUI

ANGAJATUL se obligă:

- să presteze munci conform convenţiei civile încheiate;
- să respecte normele de protecţia muncii specifice activităţii.

Art. 6. Durata convenţiei civile

Convenţia se încheie pentru o durată de ...., timpul de lucru fiind de .... ore pe zi.

Art. 7. Modificarea convenţiei civile

Modificarea oricărei clauze a convenţiei civile se poate face numai prin înţelegere între părţi, convenită în scris, prin act adiţional.

Art. 8. Încetarea convenţiei civile

Prezenta convenţie civilă încetează:

1. prin acordul scris al părţilor;

2. din iniţiativa temeinic motivată a uneia dintre părţi;

3. la sfârşitul perioadei pentru care a fost încheiată convenţia.

Art. 9. Răspunderea părţilor

Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligaţiilor asumate prin prezenta convenţie civilă atrage răspunderea părţii în culpă, în afară de cazurile de exonerare prevăzute de lege.

Litigiile ivite în derularea prezentei convenţii civile se soluţionează pe cale amiabilă sau de către instanţa judecătorească, în cazul în care nu s-au soluţionat pe cale amiabilă.

Prezentul contract civil a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ANGAJATOR.......................ANGAJAT ....

CONTABILITATEA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Reglementarea din 09/11/2007

Publicată in Monitorul Oficial, Partea I nr. 846bis din 10/12/2007

Reglementare contabilă privind organizarea şi conducerea contabilităţii în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial

CAPITOLUL 1
Sfera de aplicare

1. Categoriile de persoane juridice fără scop patrimonial care pot organiza şi conduce contabilitatea în partidă simplă, sunt următoarele:

a) unităţile de cult;

b) **asociaţiile de proprietari.**

2. Au obligaţia de a organiza şi conduce contabilitatea în partidă simplă persoanele juridice fără scop patrimonial în al căror act normativ de înfiinţare există prevederi exprese în acest sens.

CAPITOLUL 2
Organizarea contabilităţii în partidă simplă

A. Dispoziţii generale

1. Sistemul de contabilitate în partidă simplă, în sensul prezentelor reglementări, reprezintă ansamblul registrelor şi documentelor contabile, legal reglementate, care servesc la înregistrarea în contabilitate, în mod obligatoriu cronologic şi sistematic, a operaţiunilor economice consemnate în documentele justificative.

2. Nomenclatorul privind principalele registre şi formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară şi contabilă, precum şi modelele registrelor contabile, modelele formularelor contabile specifice şi normele de întocmire şi utilizare a acestora, privind organizarea şi conducerea contabilităţii în partida simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial, sunt prevăzute în anexa la prezentele reglementări.

Persoanele juridice fără scop patrimonial pot utiliza toate formularele prevăzute în anexa la prezentele reglementări, sau numai o parte dintre acestea, în funcţie de elementele specifice activităţii desfăşurate.

3. În funcţie de necesităţi, persoanele juridice fără scop patrimonial pot utiliza şi celelalte registre şi formulare comune pe economie, privind activitatea financiară şi contabilă, elaborate de Ministerul Economiei şi Finanţelor.

4. Modelele formularelor, comune pe economie, pot fi adaptate în funcţie de specificul şi de necesităţile persoanelor juridice fără scop patrimonial, cu condiţia respectării conţinutului minimal de informaţii şi a normelor metodologice de întocmire şi utilizare a acestora.

5. Persoanele juridice fără scop patrimonial vor folosi şi alte formulare prevăzute în mod expres de acte normative care reglementează activităţi economice specifice.

6. În condiţiile utilizării sistemelor informatice financiar - contabile, este necesar să fie respectate criteriile minimale privind programele informatice utilizate în domeniul financiar - contabil, prevăzute de normele metodologice de întocmire şi utilizare a registrelor şi formularelor comune pe economie privind activitatea financiară şi contabilă, elaborate de Ministerul Economiei şi Finanţelor.

7. Persoanele juridice fără scop patrimonial care conduc contabilitatea în partidă simplă nu întocmesc situaţii financiare anuale.

8. Pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operaţiunilor efectuate, lunar se întocmeşte "Situaţia soldurilor elementelor de activ şi de pasiv" (cod 14-6-30/d), pe baza datelor înscrise şi totalizate în fişe şi jurnale contabile.

9. Prevederile capitolelor 1, 2 şi 3 din Reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, prevăzute în ordin la art. 1 alin. (1), precum şi cele menţionate la art. 1 alin. (3), din acelaşi ordin, se aplică în mod corespunzător, respectiv adaptate la cerinţele sistemului de contabilitate în partidă simplă, şi de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă, potrivit prezentelor reglementări.

10. Persoanele care au obligaţia gestionării patrimoniului persoanelor juridice fără scop patrimonial menţionate la capitolul 1 răspund, potrivit legii, pentru pregătirea, însuşirea şi aplicarea corectă a acestor reglementări, precum şi de transpunerea corectă a soldurilor în cazurile menţionate la capitolul 2 litera B punctul 15.

B. Norme generale privind documentele justificative şi financiar - contabile

1. Potrivit prevederilor art. 6 alin. (1) din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, orice operaţiune economico-financiară efectuată se consemnează în momentul efectuării ei într-un document care stă la baza înregistrărilor în contabilitate, dobândind astfel calitatea de document justificativ.

2. În baza prevederilor art. 6 alin. (2) din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, documentele justificative care stau la baza înregistrărilor în contabilitate angajează răspunderea persoanelor care le-au întocmit, vizat şi aprobat, precum şi a celor care le-au înregistrat în contabilitate, după caz.

3. Documentele justificative trebuie să cuprindă următoarele elemente principale:

- denumirea documentului;
- denumirea şi, după caz, sediul unităţii care întocmeşte documentul;
- numărul documentului şi data întocmirii acestuia;
- codul de înregistrare fiscală (când este cazul);
- menţionarea părţilor care participă la efectuarea operaţiunii economico-financiare (când este cazul);

- conţinutul operaţiunii economico-financiare şi, atunci când este necesar, temeiul legal al efectuării acesteia;

- datele cantitative şi valorice aferente operaţiunii economico-financiare efectuate;

- numele şi prenumele, precum şi semnăturile persoanelor care le-au întocmit, vizat şi aprobat, după caz;

- alte elemente menite să asigure consemnarea completă a operaţiunilor efectuate.

4. Documentele care stau la baza înregistrărilor în contabilitate pot dobândi calitatea de document justificativ numai în condiţiile în care furnizează toate informaţiile prevăzute de normele legale în vigoare.

5. Înscrierea datelor în documente se face cu cerneală, cu pastă de pix, sau prin utilizarea sistemelor informatice de prelucrare automată a datelor, după caz.

6. În documentele justificative şi în cele contabile nu sunt admise ştersături, modificări sau alte asemenea procedee, precum şi lăsarea de spaţii libere între operaţiunile înscrise în acestea sau file lipsă.

Erorile se corectează prin tăierea cu o linie a textului sau a cifrei greşite, pentru ca acestea să poată fi citite, iar deasupra lor se scrie textul sau cifra corectă.

Corectarea se face în toate exemplarele documentului justificativ şi se confirmă prin semnătura persoanei care a întocmit/corectat documentul justificativ, menţionându-se şi data efectuării corecturii.

În cazul documentelor justificative la care nu se admit corecturi, cum sunt cele pe baza cărora se primeşte, se eliberează sau se justifică numerarul, sau al altor documente pentru care normele de utilizare prevăd asemenea restricţii, documentul întocmit greşit se anulează şi rămâne în carnetul respectiv (nu se detaşează), cu excepţia ordinului de deplasare (delegaţie), pe baza căruia se primeşte sau se restituie diferenţa dintre cheltuielile efective de deplasare şi avansul acordat.

7. Pentru a putea fi înregistrate în contabilitate, operaţiunile economico-financiare ale persoanelor juridice fără scop patrimonial trebuie să fie justificate cu documente originale, întocmite sau reconstituite potrivit prevederilor legale.

8. În caz de pierdere, sustragere sau distrugere a unor documente justificative şi contabile, persoanele juridice fără scop patrimonial vor lua măsuri de reconstituire a acestora în termen de maxim 30 de zile de la constatare, potrivit reglementărilor emise în acest scop.

9. Arhivarea şi păstrarea registrelor şi a documentelor justificative şi contabile, precum şi reconstituirea documentelor justificative şi contabile pierdute, sustrase sau distruse se efectuează în conformitate cu normele metodologice de întocmire şi utilizare a registrelor şi formularelor comune pe economie privind activitatea financiară şi contabilă, elaborate şi emise de Ministerul Economiei şi Finanţelor.



10. Contabilitatea operaţiunilor de capital, a imobilizărilor, cu excepţia imobilizărilor corporale de natura mijloacelor fixe, a terţilor şi a trezoreriei se ţine cu ajutorul Fişei pentru operaţiuni diverse (cod 14-6-22/c).

Contabilitatea imobilizărilor corporale de natura mijloacelor fixe se ţine cu ajutorul Fişei mijlocului fix (cod 14-2-2).

Contabilitatea stocurilor se ţine cu ajutorul Fişei pentru valori materiale (cod 14-3-10/a).

11. Contabilitatea cheltuielilor se ţine pe feluri de cheltuieli, după natura lor, distinct pe feluri de activităţi, respectiv activităţi fără scop patrimonial, activităţi cu destinaţie specială potrivit legii şi activităţi economice.

Pentru fiecare fel de cheltuială se va întocmi o Fişă pentru operaţiuni diverse (cod 14-6-22/b), în care se vor înregistra toate documentele în mod cronologic.

12. Contabilitatea veniturilor se ţine pe feluri de venituri, după natura lor, distinct pe feluri de activităţi, respectiv activităţi fără scop patrimonial, activităţi cu destinaţie specială potrivit legii şi activităţi economice.

Pentru fiecare fel de venit se va întocmi o Fişă pentru operaţiuni diverse (cod 14-6-22/b), în care se vor înregistra toate documentele în mod cronologic.

13. Clasificaţia veniturilor şi cheltuielilor persoanelor juridice fără scop patrimonial este prevăzută în Reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cuprinse în anexa nr. 1 la ordin, şi stă la baza elaborării bugetului propriu de venituri şi cheltuieli.

14. Contabilitatea veniturilor şi cheltuielilor, după natura lor, se poate dezvolta analitic, în continuare, în funcţie de necesităţile impuse de anumite reglementări sau potrivit necesităţilor proprii ale persoanei juridice fără scop patrimonial.

15. În condiţiile în care se trece de la contabilitatea în partidă dublă la contabilitatea în partidă simplă, soldurile din balanţa de verificare a anului precedent vor fi preluate ca solduri iniţiale în fişele pentru operaţiuni diverse pentru exerciţiul curent.

În condiţiile în care se trece de la contabilitatea în partidă simplă la contabilitatea în partidă dublă, soldurile fişelor pentru operaţiuni diverse de la data de 31 decembrie a exerciţiului financiar încheiat vor reprezenta soldurile iniţiale ale balanţei de verificare pentru exerciţiul curent.

C. Registrele de contabilitate

1. Contabilitatea în partidă simplă la persoanele juridice fără scop patrimonial se ţine cu ajutorul următoarelor registre contabile obligatorii:

- Registrul - jurnal (cod 14-1-1/A);
- Registrul - inventar (cod 14-1-2).

2. Registrele de contabilitate se utilizează în strictă concordanţă cu destinaţia acestora şi se prezintă în mod ordonat şi astfel completate încât să permită, în orice moment, identificarea şi controlul operaţiunilor contabile efectuate.

3. Registrul-jurnal (cod 14-1-1/A) serveşte la înregistrarea operativă a tuturor operaţiunilor desfăşurate, pe baza documentelor justificative. Operaţiunile înregistrate în Registrul-jurnal se totalizează atât lunar, cât şi anual.

4. Registrul-inventar (cod 14-1-2) serveşte la înregistrarea tuturor elementelor de activ şi de pasiv, grupate în funcţie de natura lor, inventariate potrivit normelor legale.

Persoanele juridice fără scop patrimonial au obligaţia să efectueze inventarierea generală a elementelor de activ şi de pasiv, în situaţiile prevăzute de lege, cu respectarea reglementărilor contabile aplicabile şi a normele emise în acest sens de Ministerul Economiei şi Finanţelor.



ANEXĂ la reglementările contabile prevăzute în Anexa nr. 2 la ordin

NOMENCLATORUL

privind principalele registre şi formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară şi contabilă, utilizate de persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă

Nr. crt.	Denumirea formularului	Codul
0	1	2
1.	Registrul-jurnal	14-1-1/A
2.	Registrul-inventar	14-1-2
3.	Registrul numerelor de inventar	14-2-1
4.	Fişa mijlocului fix	14-2-2
5.	Bon de mişcare a mijloacelor fixe	14-2-3A
	- Proces-verbal de scoatere din funcţiune a mijloacelor fixe/de declasare a unor bunuri materiale	14-2-3/aA
6.	Notă de recepţie şi constatare de diferenţe	14-3-1A
7.	Bon de predare, transfer, restituire	14-3-3A
8.	Bon de consum	14-3-4A
9.	Fişa de magazie	14-3-8
10.	Fişa de evidenţă a materialelor de natura obiectelor de inventar în folosinţă	14-3-9
11.	Fişa pentru valori materiale	14-3-10/a
12.	Lista de inventariere	14-3-12
13.	Chitanţă	14-4-1
14.	Chitanţă pentru operaţiuni în valută	14-4-1/a
15.	Dispoziţie de plată/încasare către casierie	14-4-4
16.	Registru de casă	14-4-7A
	- Registru de casă (în valută)	14-4-7/aA
17.	Borderou de achiziţie	14-4-13
18.	Stat de salarii	14-5-1/a
	- Lista de avans chenzinal	14-5-1/d
19.	Ordin de deplasare (delegaţie)	14-5-4
20.	Decont de cheltuieli (pentru deplasări externe)	14-5-5
21.	Jurnal privind operaţiuni diverse	14-6-17/c
22.	Fişa pentru operaţiuni diverse	14-6-22/b
23.	Fişa pentru operaţiuni diverse	14-6-22/c
24.	Registrul pentru evidenţa fondului de rulment (pentru asociaţiile de proprietari)	14-6-25/a
25.	Registrul pentru evidenţa fondului de reparaţii (pentru asociaţiile de proprietari)	14-6-25/b
26.	Registrul pentru evidenţa sumelor speciale (pentru asociaţiile de proprietari)	14-6-25/c
27.	Registrul pentru evidenţa fondului de penalizări (pentru asociaţiile de proprietari)	14-6-25/d
28.	Lista de plată a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari (pentru asociaţiile de proprietari)	14-6-28
29.	Situaţia soldurilor elementelor de activ şi de pasiv	14-6-30/d
30.	Decizie de imputare	14-8-2
	- Angajament de plată	14-8-2/a

Modelele registrelor contabile, modelele formularelor contabile specifice, precum şi normele de întocmire şi utilizare a acestora sunt prezentate în continuare.

REGISTRUL - JURNAL
(cod 14-1-1/A)

1. Serveşte ca document contabil obligatoriu de înregistrare cronologică şi sistematică a modificării elementelor de activ şi de pasiv ale unităţii.

2. Se întocmeşte de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă, într-un exemplar, după ce a fost numerotat, şnuruit, parafat şi înregistrat în evidenţa unităţii.

Numerotarea filelor registrelor se va face în ordine crescătoare, iar volumele se vor numerota în ordinea completării lor.

Se întocmeşte zilnic sau lunar, după caz, prin înregistrarea cronologică, fără ştersături şi spaţii libere, a documentelor în care se reflectă mişcarea elementelor de activ şi de pasiv ale unităţii.

În cazul în care unitatea foloseşte jurnale auxiliare, totalul lunar al fiecăruia se poate trece în registrul-jurnal.

În condiţiile conducerii contabilităţii cu ajutorul sistemelor informatice de prelucrare automată a datelor, fiecare operaţiune economico-financiară se va înregistra în mod cronologic, după data de întocmire sau de intrare a documentelor în unitate. În această situaţie, Registrul-jurnal se editează lunar, iar paginile vor fi numerotate pe măsura editării lor. Registrul-jurnal va fi şnuruit, parafat şi înregistrat în evidenţa unităţii în luna următoare celei în care numărul de file editate este 100, sau anual, dacă numărul filelor editate este sub 100, pentru un exerciţiu financiar, cu respectarea prevederilor cap. 2, lit. C, pct. 3 din prezentele reglementări.

În coloana 1 se înscrie numărul curent al operaţiunilor înregistrate începând de la 1 ianuarie, sau de la începutul activităţii, până la 31 decembrie, sau încetarea activităţii.

În coloana 2 se trece data (anul, luna, ziua) când se face înregistrarea.

În coloana 3 se trece felul documentului (factura, chitanţa, registrul de casă, extrasul de cont la bancă etc.), precum şi numărul şi data acestuia.

În coloana 4 se trece felul operaţiunii, dându-se explicaţiile în legătură cu operaţiunea respectivă şi elemente de identificare a acesteia.

În coloana 5 se trec sumele totale din documentul respectiv.

În Registrul-jurnal se trec toate operaţiunile economice privind modificarea elementelor de activ şi de pasiv ale unităţii, indiferent dacă acestea au loc în numerar sau prin conturile deschise la bănci, neţinându-se seama dacă a avut loc plata sau încasarea acestora.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil, împreună cu documentele justificative care au stat la baza întocmirii lui.

.... Nr. pagină ......

(Unitatea)

REGISTRUL-JURNAL

Nr. crt.	Data înreg.	Documentul (felul, nr., data)	Explicații	Suma
0	1	2	3	4
			Report:	
			De reportat:	

Întocmit, Verificat, 14-1-1/A

REGISTRUL-INVENTAR
(cod 14-1-2)

1. Serveşte ca document contabil obligatoriu de înregistrare a rezultatelor inventarierii elementelor de activ şi de pasiv.

2. Se întocmeşte de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă, într-un exemplar, după ce a fost numerotat, şnuruit, parafat şi înregistrat în evidenţa unităţii.

Se întocmeşte la începutul activităţii, sfârşitul exerciţiului financiar sau cu ocazia încetării activităţii, fără ştersături şi spaţii libere, pe baza datelor cuprinse în listele de inventariere şi procesele-verbale de inventariere, prin gruparea elementelor de activ şi de pasiv.

Registrul inventar se completează pe baza inventarierii faptice a elementelor de activ şi de pasiv, grupate după natura lor.

În coloana 1 se înscrie numărul curent al fiecărei operaţiuni înregistrate în registru, cronologic, de la deschiderea acestuia până la epuizarea filelor sau încetarea activităţii.

În coloana 2 vor fi recapitulate elementele de activ şi de pasiv inventariate, detaliat după natura lor, valorile materiale putând fi defalcate pe gestiuni.

În coloana 3 se înscrie valoarea contabilă a elementelor de activ şi de pasiv inventariate.

În coloana 4 se înscrie valoarea de inventar a elementelor de activ şi de pasiv inventariate, stabilită de membrii comisiei de inventariere (pe baza listelor de inventariere şi a proceselor-verbale de inventariere).

În coloana 5 se trec diferenţele din evaluare, de înregistrat, calculate ca diferenţă între valoarea contabilă şi valoarea de inventar.

În coloana 6 se menţionează cauzele diferenţelor (deprecieri, dezasortări etc.).

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil, împreună cu documentele justificative care stau la baza întocmirii lui.

....
(Unitatea)

Nr. pagină ......

REGISTRUL - INVENTAR
la data de ....

Nr. crt.	Recapitulaţia elementelor inventariate	Valoarea contabilă	Valoarea de inventar	Diferenţe din evaluare (de înregistrat)	
				Valoarea	Cauze diferenţe
0	1	2	3	4	5

Întocmit, Verificat, 14-1-2

FIŞĂ PENTRU VALORI MATERIALE
(cod 14-3-10/a)

1. Serveşte la ţinerea contabilităţii stocurilor (cantitativ şi valoric), distinct pentru activităţile fără scop patrimonial şi activităţile economice şi, după caz, pe feluri sau grupe (categorii) de stocuri, grupate pe magazii (gestiuni).

2. Se întocmeşte de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă, într-un exemplar, separat pe fiecare fel de material, semifabricat, produs, marfă etc.

Se completează la începutul anului pe baza stocurilor şi a valorii acestora de la sfârşitul exerciţiului financiar precedent, iar în cursul anului, pe baza documentelor de intrare şi ieşire.

La sfârşitul fiecărei luni, fişele pentru valori materiale se totalizează pe luna respectivă şi cumulat de la începutul anului.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

3. Se arhivează la compartimentul financiar- contabil.

.... Nr. pag ....

(Unitatea)

FIŞĂ PENTRU VALORI MATERIALE

pentru ....

....

Cod	U/M	Preț unitar	Gestiunea
....	....	....	....

Data	Document		Intrări		Ieşiri		Stoc	
	Fel	Număr	Cantitate	Valoare	Cantitate	Valoare	Cantitate	Valoare
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Report:								
De reportat:								

Întocmit, 14-3-10/a

JURNAL PRIVIND OPERAŢIUNI DIVERSE

pentru ....

(cod 14-6-17/c)

1. Serveşte ca jurnal auxiliar pentru înregistrarea veniturilor, respectiv a cheltuielilor privind activităţile economice ale persoanelor juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă.

2. Se întocmeşte lunar, într-un exemplar, pe baza Fişelor pentru operaţiuni diverse (cod 14-6-22/b).

Se întocmesc mai multe jurnale pentru cheltuieli şi un jurnal pentru venituri, distinct pentru activităţile fără scop patrimonial şi activităţile economice.

În coloana 4 se trec, după caz, totalurile lunare din fişele de venituri şi de cheltuieli privind activităţile economice.

Pentru cheltuielile deductibile plafonat, înainte de înregistrarea totalului din fişa pentru operaţiuni diverse, se va calcula cota care este deductibilă şi numai aceasta se va înregistra în jurnalul privind operaţiuni diverse pentru cheltuieli.

Datele din jurnale stau la baza determinării veniturilor din activităţi economice, a totalului cheltuielilor deductibile fiscal şi a rezultatului exerciţiului financiar privind activităţile economice (profit/pierdere).

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar- contabil.

.... Nr. pagină ....

(Unitatea)

JURNAL PRIVIND OPERAŢIUNI DIVERSE

pentru ....

....

Nr. crt.	Data înregistrării	Documentul (felul, numărul)	Explicaţii	Suma
0	1	2	3	4
			Report:	
			De reportat:	

Întocmit, 14-6-17/c

FIŞĂ PENTRU OPERAŢIUNI DIVERSE

pentru ....

(cod 14-6-22/b)

1. Serveşte la ţinerea contabilităţii veniturilor şi cheltuielilor potrivit reglementărilor în vigoare, distinct pentru activităţile fără scop patrimonial şi activităţile economice.

2. Se întocmeşte într-un exemplar de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă.

Se completează cu veniturile şi cheltuielile aferente exerciţiului financiar în curs.

La sfârşitul fiecărei luni, fişele pentru operaţiuni diverse se totalizează pe luna respectivă şi cumulat de la începutul anului.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil.

.... Nr. pagină ....

(Unitatea)

FIŞĂ PENTRU OPERAŢIUNI DIVERSE

pentru ....

....

Nr. crt.	Data documentului	Documentul (felul, numărul)	Explicaţii	Valoare
0	1	2	3	4
			Report:	
			De reportat:	

Întocmit, 14-6-22/b

FIŞĂ PENTRU OPERAŢIUNI DIVERSE

pentru ....

(cod 14-6-22/c)

1. Serveşte la ţinerea contabilităţii operaţiunilor de capital, a imobilizărilor, cu excepţia imobilizărilor corporale de natura mijloacelor fixe, a terţilor şi a trezoreriei potrivit reglementărilor în vigoare şi, după caz, distinct pentru activităţile fără scop patrimonial şi activităţile economice.

2. Se întocmeşte într-un exemplar de către persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează şi conduc contabilitatea în partidă simplă.

Se completează la începutul anului, pe baza soldurilor de la sfârşitul exerciţiului financiar precedent, iar în cursul anului, pe baza documentelor justificative referitoare la operaţiunile intervenite.

La sfârşitul fiecărei luni fişele pentru operaţiuni diverse se totalizează pe luna respectivă şi cumulat de la începutul anului.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.

4. Se arhivează la compartimentul financiar-contabil.

.... Nr. pagină ....

(Unitatea)

FIŞĂ PENTRU OPERAŢIUNI DIVERSE

pentru ....

....

Nr. crt.	Data documentului	Documentul (felul, numărul)	Explicaţii	Valoare		Sold
				Intrări	Ieşiri	
0	1	2	3	4	5	6
			Report:			
			De reportat:			

Întocmit, 14-6-22/c

REGISTRUL PENTRU EVIDENŢA FONDULUI DE RULMENT

(pentru asociaţiile de proprietari - cod 14-6-25/a)

1. Serveşte ca document pentru evidenţa fondului de rulment al asociaţiei de proprietari constituit din contribuţiile proprietarilor conform criteriilor şi condiţiilor stabilite de adunarea generală a proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

2. Se întocmeşte într-un exemplar de către administratorul asociaţiei de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.

3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.
4. Se arhivează la administraţia asociaţiei de proprietari.

REGISTRUL PENTRU EVIDENŢA FONDULUI DE REPARAŢII
(pentru asociaţiile de proprietari - cod 14-6-25/b)

1. Serveşte ca document pentru evidenţa fondului de reparaţii al asociaţiei de proprietari constituit din contribuţiile proprietarilor conform cotelor-părţi indivize.
2. Se întocmeşte într-un exemplar de către administratorul asociaţiei de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.
3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.
4. Se arhivează la administraţia asociaţiei de proprietari.

REGISTRUL PENTRU EVIDENŢA SUMELOR SPECIALE
(pentru asociaţiile de proprietari - cod 14-6-25/c)

1. Serveşte ca document pentru evidenţa sumelor speciale ale asociaţiei de proprietari constituite din sumele rezultate din activităţi economice (închirieri spaţii comune, amplasare de reclame publicitare pe faţadă, montaj antene pe terasă, utilizarea spaţiilor comune de către furnizorii de servicii TV, internet etc.).
2. Se întocmeşte într-un exemplar de către administratorul asociaţiei de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.
3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.
4. Se arhivează la administraţia asociaţiei de proprietari.

REGISTRUL PENTRU EVIDENŢA FONDULUI DE PENALIZĂRI
(pentru asociaţiile de proprietari - cod 14-6-25/d)

1. Serveşte ca document pentru evidenţa fondului de penalizări al asociaţiei de proprietari constituit din penalizările aplicate proprietarilor restanţieri conform sistemului propriu al asociaţiei de proprietari.
2. Se întocmeşte într-un exemplar de către administratorul asociaţiei de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.
3. Nu circulă, fiind document de înregistrare contabilă.
4. Se arhivează la administraţia asociaţiei de proprietari.

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI .... Nr. pagină ..... An ....

REGISTRUL
PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE RULMENT
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/a)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....
Suprafața utilă .... m.p.
Cota-parte indiviză .... %

Nr. crt.	Operațiuni					Sold
			Suma			
	Numărul și data documentului de stabilire/ încasare/restituire	Explicații	Stabilită	Încasată	Restituită	
0	1	2	3	4	5	6
					Report:	
					De reportat:	

14-6-25/a

Întocmit,

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI .... Nr. pagină ..... An ....

REGISTRUL
PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE REPARAȚII
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/b)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....
Suprafața utilă .... m.p.
Cota-parte indiviză .... %

Nr. crt.	Operațiuni					Sold
			Suma			
	Numărul și data documentului de stabilire/ încasare/plată	Explicații	Stabilită	Încasată	Plătită pentru lucrări	
0	1	2	3	4	5	6
					Report:	
					De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/b

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ....

Nr. pagină ..... An ....

REGISTRUL
PENTRU EVIDENȚA SUMELOR SPECIALE
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/c)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....
Suprafața utilă .... m.p.
Cota-parte indiviză .... %

Nr. crt.	Operațiuni				Sold
			Suma		
	Numărul și data documentului de încasare/plată	Explicații	Încasată de asociație de la terți	Plătită pentru lucrări	
0	1	2	3	4	5
				Report:	
				De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/c

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ....

Nr. pagină ..... An ....

REGISTRU
PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE PENALIZĂRI
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-25/d)

APARTAMENT/Spațiu NR. ....
Procent penalizări .... %/zi de întârziere

Nr. crt.	Operațiuni					Sold
			Suma			
	Numărul și data documentului de aplicare/încasare	Explicații	Penalizare aplicată	Încasată	Restantă	
0	1	2	3	4	5	6
					Report:	
					De reportat:	

Întocmit,

14-6-25/d

LISTĂ DE PLATĂ
A COTELOR DE CONTRIBUŢIE LA CHELTUIELILE ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI
(pentru asociaţiile de proprietari - cod 14-6-28)

1. Serveşte pentru determinarea cheltuielilor comune din fiecare lună şi repartizarea lor pe proprietarii din asociaţie în vederea încasării şi reîntregirii fondurilor asociaţiei de proprietari.
2. Se întocmeşte în două exemplare de către administratorul asociaţiei de proprietari.
3. Circulă:
- prin afişare la avizier (exemplarul 1);
- la administraţia asociaţiei de proprietari (exemplarul 2).

4. Se arhivează la administraţia asociaţiei de proprietari (exemplarul 2).

ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI BLOC ....
DATA AFIŞĂRII: ....
DATA SCADENTĂ: ....
DATA SCADENTĂ (fără FOND DE RULMENT): ....
PERIOADA DE AFIŞARE: ....

LISTĂ DE PLATĂ
A COTELOR DE CONTRIBUŢIE LA CHELTUIELILE
ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI BLOC .... SCARA ....
Luna .... Anul ....

Nr. apar-tament/ spaţiu	Nr. persoane carte imobil	Nr. curent persoane	Suprafaţa utilă (m.p.)	Cheltuieli pe număr de persoane	Cheltuieli pe consumuri indivi-duale	Cheltuieli pentru încălzirea apartamen-tului/ spaţiului	Cheltuieli pe cota-parte indiviză	Cheltuieli pe bene-ficiari	Sume achitate în avans	Ajutoare băneşti	Pena-lizări __%/zi	TOTAL DE PLATĂ (lei)	Fond de rulment	RESTANŢE			
														Cota de contri-buţie	Fond de rulment	Pena-lizări	Total res-tanţe
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

TOTAL																	

ÎNTOCMIT
ADMINISTRATOR,

CENZOR,

PREŞEDINTE,

L.S.

CHELTUIELI PE NUMĂR DE PERSOANE, CONSUMURI INDIVIDUALE ŞI PE BENEFICIARI BAZA DE CALCUL CHELTUIALA/FACTURA/LUNA	LEI	LEI/PERSOANĂ		LEI/M.C.
		FĂRĂ CONTOARE	CU CONTOARE	
APĂ RECE/........./.......				
APĂ CALDĂ/......../........				
GAZE NATURALE/..../.....				
EVACUARE GUNOI MENAJER/...../...........				
ENERGIA ELECTRICĂ SPAŢII ŞI INSTALAŢII COMUNE/.../....				
SALARII/REMUNERAŢII ÎNGRIJITOR/...../..........				
CHELTUIELI PE BENEFICIARI				
TOTAL 1:				

CHELTUIELI PE COTA-PARTE INDIVIZĂ, DE ALTĂ NATURĂ, ACHITATE ÎN AVANS, PENALIZĂRI ŞI AJUTOARE BĂNEŞTI BAZA DE CALCUL CHELTUIALA/FACTURA/LUNA	LEI	LEI/M.P.
ÎNCĂLZIRE APARTAMENTE/SPAŢII/..../.....		
ÎNTREŢINERE ASCENSOR/INTERFON/....../....		
FOND REPARAŢII/REPARAŢII		
CHELTUIELI ADMINISTRATIVE, INCLUSIV SALARII, REMUNERAŢII, INDEMNIZAŢII, CONTRACTE/...../.........		
PIERDERI/CONSUMURI SPAŢII COMUNE (APĂ, ÎNCĂLZIRE ETC.)		
SUME ACHITATE ÎN AVANS		
PENALIZĂRI		
AJUTOARE BĂNEŞTI		
TOTAL 2:		

TOTAL ASOCIAŢIE (1+2): __________ LEI

14-6-28

SITUAŢIA SOLDURILOR ELEMENTELOR DE ACTIV ŞI DE PASIV*)
(cod 14-6-30/d)

Partea I — Partea a II-a

Nr. crt.	Elemente de activ	Valori (lei)	Nr. crt.	Elemente de pasiv	Valori (lei)
1.	Sold în casă		1.	Sold fond de rulment	
2.	Sold conturi la bănci		2.	Sold fond de reparații	
3.	Sume neachitate de proprietarii din asociație pentru lista de plată curentă		3.	Sold fond sume speciale	
4.	Restanțe existente la data întocmirii acestei situații		4.	Soldul altor fonduri legal stabilite (de penalizări, de cheltuieli administrative, de recuperări debite etc.)	
5.	Debitori, alții decât membrii asociației		5.	Furnizori pentru facturi neachitate (utilități, servicii, livrări, prestații, lucrări etc.)	
6.	Actele de plată pe luna în curs, nerepartizate proprietarilor (facturi de apă, gaze, energie electrică sau termică, de reparații neprevăzute, state de salarii, indemnizații, premii, etc.)		6.	Creditori diverși	
7.	Acte de plăți pentru cheltuielile aferente fondurilor de reparații, speciale, de penalizări care nu au fost încă scăzute din fondurile respective				
	TOTAL PARTEA I			TOTAL PARTEA a II-a	

14-6-30/d

Notă: *) Modelul se referă la asociaţiile de proprietari.

Celelalte persoane juridice fără scop patrimonial vor efectua adaptările corespunzătoare în funcţie de specificul activităţii.

Corelaţie: total partea I = total partea a II-a.

Corelaţie: total partea I = total partea a II-a.

Înfiinţarea şi înregistrarea asociaţiei de proprietari
Atribuţiile preşedintelui, comisia de cenzori, comitetul executiv
Atribuţile administratorului
Închirierea spaţiilor comune
Lucrări care se pot executa cu/fără autorizaţie de construire
Cum pot fi folosite veniturile din activităţi economice, reclame
Debranşarea de la sistemul centralizat de încălzire al blocului
Acordul asociaţiei de proprietari privind activitatea societăţilor comerciale care desfăşoară activităţi în cadrul imobilului
Obligaţii de plată pentru proprietarii care şi-au montat centrală termică în apartament
Penalizări în cadrul asociaţiei de proprietari
Cerere de chemare în judecată
Somaţia de plată
Executarea silită
Prescripţia

Cărţile se pot procura de la standul de carte situat în Piaţa Naţiunilor Unite (Bloc Turn staţia de autobuz), Librăria juridică Curtea de Apel, chioşc metrou Timpuri Noi, chioşc Cocor, chioşc Piaţa Veteranilor, chioşc Tribunalul Bucureşti

ISBN 978-973-7642-41-7



Preţ 18 lei